

**APROXIMACIÓN AL REAL DECRETO-LEY 8/2012, DE 16 DE MARZO, DE
CONTRATOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO
TURÍSTICO, DE ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS VACACIONALES DE
LARGA DURACIÓN, DE REVENTA Y DE INTERCAMBIO¹**

M^a Carmen González Carrasco
Profesora Titular de derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
maria.gonzalez@uclm.es

La Directiva 2008/122/CE de 14 de enero del 2009 relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los aprovechamientos por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio, derogó la Directiva 94/47/CE de 26 de octubre de 1994 y estableció un plazo de trasposición para los Estados miembro que venció el mes de febrero del año 2011. El pasado 16 de marzo, el Gobierno aprobó el *Real Decreto-ley 8/2012, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio* (BOE núm. 66 de 17 de marzo), por la que se deroga la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Las dos cuestiones que abordaremos en esta noticia son únicamente dos: la pertinencia del instrumento utilizado para la trasposición y los rasgos más sobresalientes de las novedades que el Real Decreto-Ley incorpora con respecto a la normativa derogada.

I-. ¿Por qué un Real Decreto-Ley?

A poco que se analice el contenido de la nueva Ley de aprovechamiento por turnos se reparará en la profunda renovación del régimen, tanto su estructura como en

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER2011-28562, del Ministerio de Ciencia e Innovación (“Grupo de investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

las diversas modalidades ahora contempladas, como en la modificación de los derechos que otorga a los adquirentes. Novedades que, en circunstancias normales, habrían aconsejado su adopción mediante ley ordinaria.

El Gobierno admite sin ambages que la concurrencia del presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad exigido por el artículo 86.1 de la Constitución viene motivada por la situación de el riesgo cierto e inminente de la imposición de sanciones económicas por el incumplimiento del Derecho de la Unión Europea (*ex* artículo 260.3 del Tratado de funcionamiento de la Unión Europea). En efecto, el plazo de incorporación de la Directiva 2008/122/CE venció el pasado 23 de febrero de 2011 y desde entonces la Comisión europea ya había iniciado las actuaciones pertinentes para sancionar a España con una sanción considerable por no acometer la renovación del régimen jurídico del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles regulado en la Ley 42/1998, cuyas peculiaridades jurídico-reales y fiscales desaconsejaron su inclusión en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, sin perjuicio de la aplicabilidad a la materia del núcleo normativo central de dicho texto refundido.

Por otra parte, en cuanto a las razones de relanzamiento de la economía nacional también alegadas por el Preámbulo de la norma, si bien serían insuficientes por sí solas para justificar el instrumento elegido, es cierto que la situación de desocupación de las viviendas turísticas en España, y el espectacular descenso de su precio aconsejaban potenciar cualesquiera posibilidades que permitan su salida al mercado en condiciones de seguridad jurídica flexibilizando el complicado y rígido sistema impuesto por la Ley 42/1998.

II-. Novedades más relevantes.

1º. En relación con el Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, la nueva regulación respeta en lo esencial el tratamiento íntegro del régimen jurídico-registral del derecho real de aprovechamiento por turno (Títulos I y II), aunque con las necesarias modificaciones impuestas por la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero del 2009 relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los aprovechamientos por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio. Así, sigue sin poder vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad (arts. 23 y 29). Pero tras una declaración de nulidad de los regímenes que se establezcan contrariando las normas imperativas previstas para la constitución de este derecho real, introduce una excepción

tan amplia que da al traste con dicha imperatividad, demostrando el absurdo de la prohibición de constituir fórmulas de uso temporal de naturaleza personal. Bajo el amparo de la Ley 42/1998 únicamente cabía optar por otra fórmula disfrazándola bajo el (también permitido) arrendamiento turístico de temporada. Ahora, a diferencia de la prohibición de fórmulas meramente obligacionales o asociativas impuesta por la normativa anterior, aunque de forma muy confusa, el art. 23 del Real Decreto-Ley se abre para acoger cualquier otra modalidad contractual de constitución del derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo conforme a la normativa europea o a los convenios internacionales sobre ley aplicable, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, a las que resultarán aplicables las disposiciones del Real Decreto-Ley y de la legislación general de protección del consumidor. Para facilitar la publicidad y mejor conocimiento general de dichos regímenes y de sus normas reguladoras, y con efectos meramente publicitarios, los citados regímenes obligacionales y sus normas reguladoras podrán, si su propietario titular registral lo considera oportuno, ser publicitados en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble.

2º. En el capítulo I del Título I, el RD-Ley se definen las cuatro figuras contractuales reguladas en la Directiva (junto con los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, se contemplan los de adquisición de productos vacacionales consistentes en adquisición de descuentos de larga duración, los de reventa y los de intercambio, tanto de carácter accesorio como de carácter singular).

3º. El capítulo II traspone las normas de la Directiva sobre publicidad e información precontractual con especial referencia al derecho del consumidor al desistimiento, así como a la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, que se amplía de diez a catorce días (art. 12). Es de resaltar la imperatividad de un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte, según el modelo del anexo V.

4º. En relación con el derecho de desistimiento, destaca la unificación (más teórica que práctica) de su régimen con independencia del cumplimiento de la información precontractual y contractual exigida por la norma. En la Ley 42/1998, existía un doble régimen, según se tratase de un desistimiento *ad nutum* (articulable en diez días en los casos en que la información hubiera sido correcta), o de que la información precontractual o el contrato careciese de las menciones exigidas según sus artículos 8 y 9. En este último caso, la Ley 42/1998 permitía una suerte de “resolución-sanción” ejercitable en el plazo de tres meses desde la celebración si la falta de información no se subsanaba en dicho plazo, y en el plazo de diez días desde dicha subsanación si la

misma se producía dentro de dicho plazo. Dicha dualidad obedecía a la traducción española de la Directiva de 1994, que había utilizado el término “resolución” para incorporar los términos *resiliation* y *cancelation* utilizados en ese caso por la versión francesa e inglesa de la Directiva, respectivamente. En la regulación del Real Decreto-Ley, en consonancia con la unificación de la Directiva 2008 (que sólo utiliza de forma general los términos *se retracter* y *withdraw*, respectivamente), sólo se utiliza el término “desistimiento”. Sin embargo, como decíamos, esta unificación es más teórica que real, habida cuenta de que en este caso los plazos se siguen ampliando. Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales siguientes a la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, a la recepción posterior de dicho documento [art. 12.2.c)]

5°. Son también transposición de la Directiva las normas sobre prohibición de anticipos o pagos a cargo del consumidor durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir, así como la ineficacia de los contratos accesorios, incluso los préstamos, en caso de desistimiento, y la necesidad de organizar un plan escalonado de pagos para los contratos de productos vacacionales de larga duración. Los cambios en este aspecto, salvedad hecha de la ampliación del plazo para desistir (y por lo tanto, para la prohibición de anticipos y para hacer valer la declaración de ineficacia de los contratos accesorios), son de menor envergadura. Según el artículo 12 de la Ley 42/1998 derogada, los préstamos (o cualquier forma de concesión de un crédito bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación, (*ex arg.* normativa reguladora del crédito al consumo) concedidos por el transmitente o por un tercero de acuerdo con éste para financiar la adquisición de derechos de aprovechamiento, quedarán resueltos cuando el adquirente ejerciera las facultades que le confería el art. 10 de la Ley 42/1998 en cuanto al desistimiento (en la actualidad, también por la previsión del art. 77 TRLCU) o la resolución del contrato por ausencia de la información relevante o las menciones y documentos a que se referían los artículos 8 y 9 de la Ley 42/1998. En el RD-Ley, en caso de que el precio haya sido total o parcialmente cubierto mediante un préstamo concedido al consumidor por el empresario o por un tercero, según lo convenido entre el tercero y el empresario, el contrato de préstamo quedará sin efecto, sin coste alguno para el consumidor, si este ejerce su derecho a desistir del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio (art. 15.2). Pero sigue sin regularse la oponibilidad de excepciones y la penetración de acciones de ineficacia en casos de ineficacia distintos del derecho de desistimiento. Esta última

cuestión ya había sido solucionada en el ámbito de los contratos de aprovechamiento por turno por la doctrina de las Audiencias hoy facilitada por la flexibilización del requisito de la “exclusividad” operada por Ley 16/2011 de 24 de junio. En ella, *“...admitiendo que cabe una interpretación estricta según la cual sólo se produce la anulación del préstamo cuando la parte resuelva o desista del contrato en los plazos previstos en el artículo 10, y aun contando con la dificultad que pudiera haber para encajar estrictamente esta nulidad en la Ley de Crédito al consumo, al no haber un acuerdo en exclusiva, sin embargo se recoge la opinión de las Audiencias Provinciales tendente a interpretar a favor del consumidor las consecuencias que sobre el contrato de préstamo, en cuanto vinculado al de aprovechamiento, resultando la nulidad de éste; máxime respondiendo ambos contratos a una misma operación económica y considerando que, dado el escaso lapso de tiempo en que se fraguó dicha operación, desdoblada en dos contratos, el de préstamo tiene un carácter meramente accesorio e instrumental del de aprovechamiento por turno, por lo que su realidad y vigencia venía a depender de la de éste”* (por todas, SAP Madrid 610/2011 de 25 de noviembre, AC 2011/2328)².

6º. Como mejora del régimen del Derecho aplicable de la Ley 42/2008, el actual art. 17 establece que *en el caso de que la ley aplicable al contrato entre un empresario y el consumidor adquirente de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de productos vacacionales de larga duración, de reventa o de intercambio, sea, con arreglo al Reglamento (CE) n.º 593/2008 sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I), la ley de un Estado no miembro del Espacio Económico Europeo, el consumidor podrá invocar la protección jurídica que le otorga el presente Real Decreto-Ley cuando alguno de los inmuebles en cuestión está situado en territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo y, en el caso de un contrato no directamente relacionado con un bien inmueble, si el empresario ejerce sus actividades en un Estado miembro o por cualquier medio dirige estas actividades a un Estado miembro y el contrato está comprendido en el marco de dichas actividades.*

7º. Habría sido importante que la Directiva y el Real Decreto-Ley hubieran regulado las consecuencias del incumplimiento del contrato de intercambio o reventa con respecto al contrato principal, cuando alguno de aquéllos se celebra de forma accesorio a éste. Sin embargo, el RD-Ley sigue previendo la anulación para el único caso en que se ejercita

² v. mi trabajo “La nulidad del contrato de préstamo concedido para la adquisición de derecho real de aprovechamiento por turnos a la luz de la nueva ley de crédito al consumo y la Directiva 2008/122/CEE”. <http://www.uclm.edu/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-1.pdf>.

el derecho de desistimiento conforme a lo dispuesto en la norma, y no en lo que se refiere a otros supuestos de ineficacia.

8°. El resto de las previsiones del Real-Decreto Ley no añaden nada a lo anteriormente establecido ni tampoco a las previsiones generales de defensa de los consumidores contenidas en el TRLCU. Así ocurre con el régimen obligacional derivado de la relación triangular con el propietario del régimen y la empresa de servicios, con la nulidad de las renunciaciones del consumidor a los derechos que le otorga el RD-Ley, o con el régimen de las reclamaciones extrajudiciales, el derecho a la información y asesoramiento de los consumidores, o con las previsiones de tutela administrativa y judicial.