

## **EL GALIMATÍAS DEL APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES Y OTROS PRODUCTOS TURÍSTICOS AFINES**

*Elisa Torralba*  
*Profesora Titular de Derecho Internacional Privado*  
*Universidad Autónoma de Madrid*

El Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio (BOE núm. 66, de 17 de marzo de 2012), entró en vigor el 18 de marzo y su convalidación como Ley se encuentra en tramitación en el Congreso de los Diputados.

Hasta la adopción de este texto la regulación de los “derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico” se contenía en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, ahora derogada. Esta ley sólo contemplaba un derecho, que podía constituirse como derecho real limitado, y que atribuía a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que estuviera dotado de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. Se equiparaban a los anteriores ciertos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, siempre que tuvieran por objeto más de tres de ellas y reunieran, además, otros requisitos. Estos derechos eran objeto de una rígida regulación.

El Real Decreto-ley 8/2012 es a su vez transposición de la Directiva 2008/122 y, como ésta, trata de regular los nuevos “productos vacacionales” que han ido desarrollándose en el mercado con la finalidad de cubrir las lagunas normativas y de evitar que éstas sean aprovechadas en perjuicio de los consumidores.

El Real Decreto-Ley se divide en tres Títulos. El segundo contiene normas especiales sobre el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, es decir, el mismo que regulaba la ley de 1998, cuyo régimen aquí se modifica; el primero recoge normas generales, de aplicación al derecho anterior, en lo que no resulte contrario a las especiales y aplicable a los nuevos derechos que se regulan. La Tercera, que no se desarrolla en esta nota, regula las disposiciones tributarias.

## **El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico**

El artículo 23 define este derecho en términos sustancialmente iguales a como lo hacía la ley de 1998, modificando, sin embargo, ciertos aspectos de su regulación, y a él asimila los contratos cuyo objeto sea el arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por más de una temporada y cualquier otra modalidad contractual de duración superior a un año que no configure un derecho real pero tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación.

El Real Decreto-ley pretende asegurarse de que éste sea el único derecho de aprovechamiento por turno que pueda constituirse sobre bienes inmuebles y por eso establece la nulidad de pleno derecho del *“contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año al margen del presente título”* (artículo 23.7).

No obstante, como excepción a lo anterior se admite la validez *“de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza contractual o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación constituidas al amparo y en los términos de las normas de la UE, en particular el Reglamento 593/2008 [...] y de los convenios internacionales en que España sea parte”*, a los que se aplica el Título I del Real Decreto.

El alcance de esta excepción no resulta en absoluto claro ni de su tenor literal ni de la Exposición de Motivos. Tal como se describe no parece que sea algo distinto del “contrato de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico” que más abajo se describe. No obstante, si fuera así no tendría sentido su configuración como excepción; además, por coherencia con su ubicación sistemática, debe referirse a un inmueble. Parece que lo que se está haciendo es permitir que junto al derecho de aprovechamiento por turnos de inmuebles rígidamente regulado y los derechos a los que se refiere el Título primero y a los que se hace referencia más adelante, se esté abriendo la puerta a otros derechos sobre inmuebles que pudieran resultar de la aplicación de otros ordenamientos. Sólo de este modo se entiende la referencia al Reglamento 593/2008 (Roma I) que es una norma de Derecho aplicable en materia contractual. En consecuencia, lo que parece estar diciendo esta norma es que caben otros derechos con la finalidad descrita si están permitidos por la ley aplicable al contrato en virtud del Reglamento Roma I o de otros textos convencionales (teniendo en cuenta el carácter *erga omnes* del Reglamento cuáles sean estos convenios no queda claro). Si esa interpretación es correcta hay que tener en cuenta varios elementos: (i) el Reglamento Roma I permite que las partes escojan el derecho aplicable al contrato; (ii) el Derecho aplicable puede ser el de un Estado no miembro de la Unión Europea, pero en ese caso hay una “salvaguarda”

en el artículo 17, al que más adelante se hace referencia;(iii) esa posibilidad sólo cabe para derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo, pero no para constituir sobre un inmueble situado en España un derecho real desconocido por nuestro ordenamiento, pero regulado en el de un tercer Estado; (iv) esos derechos deben respetar las normas generales del Título I del Real Decreto; (v) en la medida en que a ese Derecho son de aplicación las reglas generales del Título I, el ámbito que queda al Derecho extranjero es muy limitado.

### **Otros derechos regulados**

El título I recoge la definición y regulación esencial de otros contratos afines al de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y que pretenden venir a completar el elenco de figuras contractuales disponibles en este ámbito.

1.- Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (art. 2) es aquél de duración superior a un año en virtud del cual el consumidor adquiere, a título oneroso el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación. Comprende los contratos relativos al alojamiento en embarcaciones y caravanas. En el caso en que se refiera a bienes inmuebles se le aplican las reglas especiales del Título II (artículo 23 y ss).

2.- Contrato de producto vacacional de larga duración (artículo 3): contrato de duración superior a un año en virtud del cuál el consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios. El consumidor adquiere el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma asilada o en combinación con viajes u otros servicios. Incluye los clubes de descuentos vacacionales y productos análogos.

3.- Contrato de reventa (artículo 5) es aquél en virtud del que un empresario, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración. Se trata de un contrato de intermediación, de tal manera que si el empresario no actúa como intermediario, sino que compra el producto para revenderlo después, no estamos ante esta figura contractual, sino ante uno de los dos supuestos anteriores.

4.- Contrato de intercambio (artículo 6) es aquél en virtud del cual un consumidor se afilia a título oneroso a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, es decir, se trata de un contrato de participación en un sistema de intercambio.

Se regulan ciertos aspectos esenciales de estos tipos contractuales, en ocasiones de manera muy poco clara. Es el caso de las consecuencias del desistimiento sobre los contratos accesorios: de acuerdo con el artículo 12 el consumidor tiene un derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna, que deberá ejercer en el plazo de catorce días naturales a contar desde las fechas establecidas en el propio artículo y que, en el caso de contratos de aprovechamiento de bienes de uso turístico y de producto vacacional de larga duración, deja automáticamente sin eficacia cualquier contrato accesorio. Sin embargo, se regulan los plazos de la acción destinada a anular tales contratos accesorios (artículo 15). Por otra parte, los derechos reconocidos a los consumidores son irrenunciables, siendo nula cualquier renuncia a los mismos (artículo 16).

Se prevén, además, reglas de Derecho internacional privado, con remisión al Reglamento Roma I (artículo 17), previéndose que si éstas conducen a la aplicación de la ley de un Estado no miembro de la UE el consumidor puede, no obstante, invocar la protección de este Real Decreto-Ley si alguno de los inmuebles en cuestión está situado en un EM de la UE o, si el contrato no está directamente relacionado con un inmueble, si el empresario ejerce sus actividades en un EM o por cualquier medio dirige sus actividades a un EM y el contrato está comprendido en el marco de dichas actividades. La norma tiene su origen en la Directiva 2008/122 y se justifica en la voluntad de ésta de preservar el marco sustantivo armonizado de protección del consumidor que establece, evitando la aplicación de la ley de terceros Estados. Desde la perspectiva europea es suficiente en ese caso que se aplique el Derecho de cualquier Estado miembro porque, se asume, éste habrá adaptado su legislación a la Directiva (por eso ésta prevé que se aplique en cualquiera de los dos casos anteriores la ley del foro). No obstante, desde la perspectiva del ordenamiento español, hay que tener en cuenta que las disposiciones del Reglamento Roma I se refieren sólo a la materia contractual y no a los efectos reales de los contratos. Puesto que en España el derecho de aprovechamiento por turno de un bien inmueble puede configurarse como derecho real, podría pensarse que la aplicación del derecho español al contrato permite siempre tal posibilidad y sólo es así si el inmueble está situado en España, pero no si lo está en otro Estado, salvo que la ley de ese otro estado lo permita (artículo 10.1 del CC).