

NOTAS A LA DIRECTIVA 2008/122/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO DE 14 DE ENERO DE 2009, RELATIVA A LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES CON RESPECTO A DETERMINADOS ASPECTOS DE LOS CONTRATOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO TURÍSTICO, DE ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS VACACIONALES DE LARGA DURACIÓN, DE REVENTA Y DE INTERCAMBIO

*M^a Carmen González Carrasco
T.U. Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
UCLM*

La Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido fue transpuesta en España por la Ley 42/1998, reguladora del derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. La preocupación del Legislador europeo se centró entonces en el diseño un sistema por el que se proporcionara al adquirente una información real sobre el alcance personal o real del derecho adquirido y su viabilidad jurídica y económica, sobre la base de tres garantías: Información precontractual escrita de carácter vinculante, período de reflexión de diez días ampliable en función de los eventuales defectos de información detectados en dicha fase o en el contenido del contrato y prohibición del cobro de anticipos antes de la finalización de dicho período. Por su parte, el legislador español elevó de forma inusitada el nivel de protección del adquirente a través del diseño de un régimen imperativo en el que el derecho real de aprovechamiento por turno sobre un inmueble propiedad de un tercero (el promotor), se predeterminó como única fórmula permitida en relación con la comercialización del derecho de aprovechamiento por turno (art. 1.7 Ley 42/1998). No fue ajena a esta rigidez formal la circunstancia de que en la época en la que la Directiva fue transpuesta nos disputábamos con exóticos paraísos fiscales el primer puesto en el *ranking* de países estafadores de turistas centroeuropeos.

Desde aquella primera norma comunitaria por la que se intentó inútilmente poner puertas al campo de la imaginación de los empresarios turísticos, han aparecido en el mercado nuevos productos vacacionales similares al originario *timesharing* que, como aquél, carecen de regulación y por lo mismo son susceptible de generar en el consumidor similares incertidumbres y frustraciones a las que entonces provocaron la intervención comunitaria. Estas nuevas fórmulas son en este momento, además, capaces de distorsionar la competencia en el sector turístico, debido a la desventaja de los empresarios sometidos a la normativa de aprovechamiento por turno. Y, a su vez, determinadas prestaciones accesorias disfrazadas de contratos independientes y utilizadas como reclamo para hacer más atractivos los contratos de aprovechamiento por

turno, como los contratos de reventa y los contratos de intercambio han sido incluidos (e incumplidos) con una frecuencia cada vez mayor en los clausulados contractuales, que fueron de una defectuosísima regulación en la Directiva 94/47/CE, así como, finalmente, en nuestra Ley 42/1998.

Aunque la Directiva 94/47/CE forma parte de la revisión global del acervo comunitario, que comprende 8 directivas, la Comisión no considero conveniente esperar el resultado del Libro Verde y su seguimiento legislativo antes de revisarla, dado que actualmente constituye una prioridad derivada de los múltiples problemas a los que se enfrentan los consumidores de estos productos.

La nueva Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de enero de 2009 (DOCE L 33/10 de 3.2), *relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio* deroga expresamente la Directiva 94/47/CE e introduce novedades muy relevantes en relación con la normativa anterior.

- a) Junto al aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, se regula el de bienes turísticos en general (disfrute de cruceros, caravanas o barcasas fluviales), así como todos las “productos vacacionales de larga duración”, entendidos éstos, frente a los tres años de duración mínima señalados por la anterior Directiva, como todos aquellos contratos de duración superior a un año pero siempre comprensivos de varios períodos vacacionales en virtud de los cuales *un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios* (art. 2).
- b) Frente a la rigidez jurídico real impuesta por nuestra Ley 42/1998 (art. 1.7) que la Directiva sigue respetando en su artículo 1.2 d), ésta aborda desde una perspectiva realista la regulación de las inevitables fórmulas consistentes en la afiliación a clubes de ofertas vacacionales. Por ello, superada ya a través de las cautelas establecidas en la normativa interna la publicidad engañosa consistente en ofrecer como propiedad colectiva (¿quién se acuerda ya en nuestro país de la desterrada “multipropiedad”?) lo que no era sino un mero derecho de uso, la Directiva se enfrenta ahora, impidiéndola, a aquella otra consistente en comercializar o vender estas nuevas fórmulas vacacionales como productos de inversión (art. 3.4). El artículo 10 exige que los productos vacacionales de larga duración se sometan a un plan de pago escalonado por plazos de igual cuantía incluidas las cuotas de afiliación y permite al consumidor desistir en los catorce días posteriores al vencimiento del segundo plazo y posteriores.

Los contratos suelen introducir la garantía de reventa de la participación, al ofertar el contrato como instrumento de inversión, negando posteriormente el carácter esencial del incumplimiento por tratarse de una obligación accesoría. Pero nuestros Tribunales han permitido con acierto al consumidor resolver el contrato en caso de incumplimiento, considerando esa obligación objetivamente determinante de su interés contractual (SSAP Baleares 7.3.1996, AC 478, Asturias, 24.3.1997, AC 487, Málaga 9.1.1998,

AC 8880, 15.5.1998, AC 5372 y 22.9.1998, AC 1772 y 30.6.2003, AC 1883; JPI nº 4 Albacete, 26.3.2001, AC 723; SAP Valencia 15.10.2001, AC 512, Alicante 3.2.2004, JUR 81599).

- c) Se definen y regulan el contrato de reventa y el contrato de intercambio, que pueden constituir productos autónomos o contratos accesorios del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. En nuestro ordenamiento, el apartado I) del art. 8.2 introducido por la Ley 24/2001 ya había remediado la omisión de la Ley 42/1998 relativa a los compromisos que suelen ir aparejados a este tipo de contratos, al incluir la exigencia de la letra k) del Anexo de la Directiva entonces vigente relativa a la información acerca de la existencia de la posibilidad de participar en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato y en caso de que dicho sistema esté organizado por el propietario o promotor, por sí o por medio de cualquier persona física o jurídica dedicada profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, la indicación de los costes de dicha cesión. Pero nada se establecía respecto de las consecuencias de su accesoriedad con respecto al contrato principal, ni se establecían similares mecanismos de protección en el caso de que no pudiera considerarse un contrato accesorio. Es más, el propio art. 8.2 de la ley se refiere al empresario responsable del cumplimiento del servicio de intercambio como el *tercero* «que se vaya a hacer cargo» (la Ley evita en todo momento aludir a la existencia de un contrato entre el promotor del régimen de aprovechamiento y dicho tercero), haciendo mención del documento que anualmente expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio e informando acerca de su funcionamiento y de los demás regímenes afiliados, así como los requisitos y condiciones exigidos en el lugar donde esté situado el inmueble para el ejercicio de dichos derechos y si están o no cumplidos los requisitos y condiciones que deban cumplirse. La nueva Directiva regula la reventa y el intercambio como contratos autónomos, junto con el contrato de aprovechamiento por turno o venta de producto vacacional de larga duración e impone al empresario turístico oferente las obligaciones de información y contenido contractual comunes a todos ellos. Pero a la vez establece las consecuencias de su frecuente carácter accesorio en relación con los plazos de desistimiento (art. 6) y la rescisión en caso de que este último se produzca.
- d) Se generaliza la técnica de la rescisión automática de los contratos accesorios (intercambio, reventa u otros, art. 11) en caso de desistimiento del consumidor, que se amplía en el art. 6 (de los anteriores diez) a catorce días en los supuestos en los que la información a suministrar haya sido la prevista por la norma.

Junto con las anteriores y principales novedades, también se establecen medidas que permiten reforzar la colaboración entre los Estados miembros en el marco del Reglamento de Cooperación en materia de Protección de los Consumidores, se ordena el establecimiento o desarrollo de mecanismos específicos de resolución



www.uclm.es/cesco

extrajudicial de conflictos en este sector, y se establece la técnica de la autorregulación con previsión de distintivos de calidad para los organismos, empresas y establecimientos que se adhieran a los códigos de buena conducta empresarial.

Quién sabe. Es posible que una mayor confianza del consumidor en el régimen de aprovechamiento por turno contribuya a descongestionar nuestras playas de carteles de edificios a estrenar en venta. Aunque lo más seguro es que la mayoría de la minoría que va a poder veranear opte irremediabilmente por la fórmula de la caravana.