

# ALGUNAS OBSERVACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DEL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO TURÍSTICO: A TENOR DE LA LEY 4/2012, DE 6 DE JULIO

*Pilar Íñiguez Ortega*  
Universidad de Alicante

## RESUMEN

La aprobación de la Ley 4/2012, de 6 de julio ha culminado la transposición de la Directiva 2008/122/CE derogando la Directiva 1994/47/CE e incorporando la Ley 42/1998 en los títulos I y II con las adaptaciones a la misma. Analizaremos en el presente estudio, la evolución de la figura contractual, sus principales novedades jurídicas y las normas especiales, así como su incidencia en los derechos del consumidor como adquirente de productos turísticos vacacionales para, finalmente, elaborar un juicio crítico sobre dicho Texto Legal.

**Palabras clave:** servicios turísticos, deber de información, derecho de desistimiento, «multipropiedad».

**Some questions about the regulation of the «Timesharing»: under the Law 4/2012,  
6<sup>th</sup> July**

## ABSTRACT

The adoption of the law 4/2012 of 6 July culminated the adoption the Directive 2008/122/EC, repealing the Directiva 1994/47/CE and incorporating Law 42/1998 titles I and II with the adaptations to that Directive. Based on this background, we analyze in this study, the evolution rules of this figure contract, the main legal developments and the special rules relating to timeshare resort property in use, its impact on consumer rights as a buyer of travel, vacation, so finally, develop a critical judgment on the legal text.

**Key words:** Tourist services, duty of inform, right of withdrawal, «timeshare».

Recibido: 26 de julio de 2012

Devuelto para su revisión: 29 de abril de 2013

Aceptado: 15 de octubre de 2013

Departamento de Derecho Mercantil y Procesal. Universidad de Alicante. Apartado 99. 03080 ALICANTE (España). E-mail: pilar.i@ua.es

## 1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Como es sabido, el fenómeno del turismo como actividad consistente en desplazarse para frecuentar lugares de interés con fines de esparcimiento, tan en boga en las últimas décadas y tan importante para nuestro país, junto a la necesidad de atender a las exigencias del moderno tráfico mercantil, así como a la consecución de los fines empíricos perseguidos por los distintos operadores económicos, conduce al abandono de figuras contractuales clásicas, en beneficio de nuevas fórmulas comerciales nacidas al hilo de la misma praxis comercial en donde, debe incluirse, el aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, reguladas por la Ley 4/2012, de 7 de julio, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico español, la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de enero de 2008, relativa a la protección de los consumidores con relación a los contratos expuestos<sup>1</sup>. El objeto del presente trabajo es estudiar uno de los contratos que más problemática ha suscitado en la doctrina y jurisprudencia, en particular, los cambios que ha supuesto la Norma legal citada, que obliga a efectuar un replanteamiento de algunos de los conceptos abordados en la misma.

## 2. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

### 2.1. Regulación de las cuatro modalidades que recogía el Anteproyecto

Las relaciones económicas y jurídicas derivadas del desarrollo del turismo han llevado a este sector a construir un fenómeno universal en el que ciudadanos y operadores de todo mundo son hoy receptores o prestadores de servicios turísticos. Tales prestaciones se han caracterizado por su dinamismo, constante evolución y adaptación a las circunstancias del mercado, por su dimensión internacional y por la concurrencia o conflicto de intereses entre los operadores económicos prestadores de dichos servicios y los consumidores que los recibe. Fue la Directiva 94/47/CE del Parlamento y el Consejo de 26 de octubre de 1994<sup>2</sup>, la que contempló de forma exclusiva el contrato dirigido, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido; dicha norma respondía a una finalidad armonizada de los derechos de los estados miembros, estableciendo una base mínima de normas comunes al objeto de mejorar la protección a los adquirentes, la cual se materializó en la información, contenido mínimo del contrato, lengua de su redacción, derecho de desistimiento y prohibición de

---

1 La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, se ha incorporado en los Títulos II y III con las adaptaciones que requiere dicha Directiva.

2 La trasposición de la Directiva de 1994 a nuestro ordenamiento jurídico se realizó por la Ley 42/1998 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, se rechazó, por inadecuada, la palabra «multipropiedad» planteándose el legislador si debían de regularse varias formas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley todas las demás; se optó por una fórmula intermedia, consistente en la detallada regulación.

pago de anticipos en el plazo de su ejercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiación<sup>3</sup>.

Su trasposición a nuestro derecho interno, desembocó en la Ley 42/1988, de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, cuya entrada en vigor se produjo el 7 de enero de 1999-hoy incorporada a los Títulos II y III con las adaptaciones que requiere la Directiva-derogada<sup>4</sup>; a partir de ese momento, dado la utilización de diferentes términos frecuentemente equívocos sobre todo la multipropiedad (*Timesharing*) fue vetada su utilización<sup>5</sup> al interpretarse que podría provocar error en los consumidores; las diferentes estructuras negociales, cuya finalidad común es hacer posible la utilización vacacional de un inmueble de forma estable por parte del adquirente del derecho sin necesidad de acceder a la propiedad del mismo ajustando así la inversión a la posibilidades reales de disfrute durante periodos determinados de tiempo concretados<sup>6</sup> previamente, en la relación jurídico-contractual. La Ley 42/1988 renunció a la pluralidad estructural en su configuración jurídica, desapareciendo el derecho de aprovechamiento meramente personal, así como el derecho configurado como cuota en la propiedad del inmueble caracterizada por el tiempo a favor de una modalidad real imperativa pero atenuada por la posibilidad de contratar arrendamientos turísticos de temporada<sup>7</sup>.

En el año 2003, el Parlamento Europeo emitió una resolución sobre el seguimiento de la política comunitaria en el ámbito de protección de los adquirentes de un derecho de utilización de inmuebles de tiempo compartido, invitando la Comisión a la modificación del texto normativo al tratarse de una «regulación de mínimos» y muy dispar en los diferentes estados miembros; bajo este prisma, suscitó el problema de la aparición de nuevos productos y contratos que incardinados *extralegem* como contratos para estancias reiteradas en un alojamiento vacacional con una duración inferior a tres años, así como contratos relativos a caravanas y embarcaciones.

Consecuencia de lo expuesto, nació la Directiva 2008/122/CE del Parlamento europeo y del Consejo que dio lugar al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y en la actualidad, tal y como hemos preconizado con anterioridad, a la Ley 4/2012 de 6 de julio. Debe precisarse, no obstante que, la

---

3 En este sentido y sobre su evolución y novedades de las misma, véase el exhaustivo artículo doctrinal de PUENTE DE PINEDO, L. (2007), «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de usos turísticos ante la Propuesta de Directiva europea de 7 de junio de 2007», *Revista La Ley*, nº. 6832, 30 de noviembre de 2007, pp 4-32; asimismo, sobre su protección y configuración en el Anteproyecto de Ley, véase PAU PEDRÓN, A. (1997), *Diario La Ley*, nº 4243, pp. 1-9.

4 Véase al respecto los comentarios de PUENTE DE PINEDO, L. (2007), «Aprovechamiento por turno...» *ob. cit.* pp. 4-6; LETE ARICHICA, J. (1999), «La configuración de la multipropiedad en España», *Actualidad. Civil*, nº 5; RUIZ-RICO RUIZ, G. (1999), «Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno: la incomprensible voluntad de poner puertas al campo» *Diario La Ley*, nº 4828.

5 En este punto, es interesante la SAP Las Palmas 4 de abril 2007 (AC 1028).

6 GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup>.C. (2012) «El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes muebles de uso turístico», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, pp. 1-32; asimismo, los ilustrativos comentarios de la misma autora en «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», c. XXXIV en AA. VV., CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup>.C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, 7<sup>o</sup> ed., Thomson Reuters, Aranzadi, pp. 989-1029.

7 PUENTE DE PINEDO, L., (2007), «Aprovechamiento por turno...» *ob.cit.* pp. 4-15.

trasposición española de esta Directiva, que vino a sustituir, derogándola, a la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y de Consejo de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes, igual que la anterior, no se ha realizado con la claridad que se debía. Si se observa la estructura de las mismas, se advierte que están construidas con una mayor simplicidad que la ley española<sup>8</sup>. En sus cinco anexos se recogían cuatro tipos de contratos bien diferenciados<sup>9</sup> :

— El contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (art. 2 Anteproyecto citado) según el cual, el consumidor adquiriría a título oneroso el derecho de utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación con una duración superior a un año, se regulaba, de esta forma, no sólo el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles sino también el de todo tipo de bienes turísticos como embarcaciones o caravanas con una duración superior a un año frente a los tres que establecía la normativa anterior.

— Contrato de producto vacacional de larga duración regulados en el art. 3 del Anteproyecto concluyéndose en esta categoría, una modalidad de contratos que ya ofrece en la actualidad el mercado y que se conoce como «club de vacaciones» «club de intercambio de vacaciones» o «club de viajes». Para adherirse a este tipo de club el adquirente habitualmente paga una cuota de ingreso lo que le permite acceder a determinados descuentos y ventajas tanto en el alojamiento de forma aislada como también en otro tipo de servicios (vuelos, coches de alquiler.); imponiéndose en el art. 10 del AP que en esos contratos se pagara el precio de acuerdo a un plan escalonado abonándose, incluso, las cuotas de afiliación, en plazo anuales de igual cuantía). De nuevo la duración de estos contratos debía ser de un año.

— Contrato de reventa: el art. 5 del Anteproyecto recogía aquellos contratos en los que el empresario a Título oneroso asistía un consumidor en la compra de derecho por aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración. La regulación de este tipo de contratos fue una necesidad puesto que muchos consumidores se sentían engañados por agentes que tras cobrar una comisión por la reventa de ese derecho de aprovechamiento del consumidor no habían realizado finalmente su labor, en muchas ocasiones era el vendedor quien ofrecía al adquirente el revender su derecho para recuperar su inversión en el supuesto de que en un futuro no se cumplieran

---

8 CARRASCO PERERA, A., (2012) «Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de la multipropiedad», *Revista CESCO de Derecho de Consumo* n° 3, pp. 48-59; MUNAR BERNAT, P.A. «Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE de 16 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio» disponible en [www.indret.com](http://www.indret.com), octubre 2009.

9 En el Capítulo I de la Ley 4/2012, de 6 de julio contiene las disposiciones destinadas a delimitar el ámbito de aplicación de la norma; el ámbito objetivo recoge la cuatro figuras contractuales indicadas reguladas en los mismos términos que la Directiva y que son los contratos a aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio; destacando la diferente delimitación en el ámbito subjetivo en cuanto que el Título I de forma análoga a la Directiva, se aplica a los contratos entre empresarios y consumidores, mientras que el Título II al igual que la Ley 42/1998 se aplica a los contratos entre empresarios, entendidos como propietarios, promotores o cualquier persona física o jurídica, que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento de bienes inmuebles y los adquirentes de esos derechos.

sus expectativas, lo que en la práctica llevó a tratar de mantener la ineficacia del contrato de adquisición que ofrecía la reventa.

— Contrato de intercambio de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico en el art. 6, en los cuales un consumidor a Título oneroso se afiliaba a un sistema de intercambio que le permitía disfrutar de un alojamiento o de estos servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de ventajas que suponían los derechos derivados de su contrato.

Los principales problemas que se suscitaban en la práctica en este ámbito surgían no sólo en torno a la «sobrefacturación» de estos regímenes sino también a la limitación de las opciones de intercambio de estos productos vacacionales<sup>10</sup>.

## 2.2. Otras novedades enmarcadas en el Anteproyecto

Se ampliaba la información precontractual que debía recibir el consumidor antes de contratar; ha sido práctica habitual hasta la fecha, la atracción de consumidor a las reuniones mediante la entrega de regalos; el art. 10 Anteproyecto recogía una serie de requisitos: que debía cumplir inexorablemente la información precontractual: debía recibir el consumidor, entre ellos, la entrega de un formulario de información normalizado que sería diferente según la modalidad de la relación jurídico contractual que se fuera a celebrar y que parecía tener como finalidad poder demostrar que la información hubiera sido recibida por el consumidor y en que momento lo había hecho.

## 2.3. Derecho de desistimiento

Se consideró —y se considera— uno de los elementos más característicos de la normativa sobre aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, la Directiva 94/87/CE bajo el *nomen iuris* de resolución *ad nutum* lo contemplaba en el art. 5 y lo justificaba en el hecho de estar el bien inmueble situado en muchos casos en otro Estado y sometido a una legislación diferente a la del adquirente. Por su parte, la Ley 42/1998 que hablaba expresamente de desistimiento y lo definía como la facultad del adquirente para desistir a su libre arbitrio del contrato en el plazo de diez días desde la firma del mismo, lo regulaba en su art. 10 junto a otro caso, si eran de resolución contractual sustentada en algún incumplimiento del transmitente<sup>11</sup>.

La Directiva 2008/12/CE regula el derecho de desistimiento en los arts. 6, 7 y 8; en el primero se establece el plazo de que dispondrá el consumidor para ejercitar ese derecho (14 días) así como el modo de computarlo; en el segundo las modalidades de ejercicio, esto es, las vías o cauces que el consumidor puede emplear para notificar al empresario su voluntad de desistir del contrato; en el tercero, los efectos anudados al ejercicio del derecho de desistimiento; se comprobaba en el Anteproyecto en el art. 13 el contenido de los

10 PUENTE DE PINEDO, L. (2007), «Aprovechamiento por turno...». *ob.cit.* pp. 4-9.

11 Véase los comentarios de HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M. (2011) «Primer juicio crítico al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» disponible en <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/Proyectos/2011>; PUENTE DE PINEDO, L. (2007) «Aprovechamiento por turno»... *ob.cit.* pp. 4 -9.

tres preceptos referenciados, no sin antes recordar que, en defecto de los dispuesto en la presente Ley, el derecho de desistimiento se regirá por el TRLGCU (art. 68 a 79), la cual ya se indica que será supletoria de la que de manera específica atribuya al consumidor un derecho de desistimiento de naturaleza legal (*ex art. 68.3 TRLGCU*)<sup>12</sup>.

Sentado lo que antecede, si que habrá que traer a colación al objeto de observar la evolución de la normativa que analizamos que, quizás, fruto de esa trasposición no lineal de los preceptos de la Directiva se apreció que el art. 13 del Anteproyecto hoy derogado, concretamente en sus letras b) y c) de su apartado 2 una redacción un tanto alambicada que puede llamar a confusión sobre los plazos de ejercicio de ese derecho y el modo de computarlos. La Directiva se refería a que el plazo ordinario para ejercitar ese derecho de desistimiento era 14 días naturales y se calculaba, en principio, a partir del día de celebración del contrato o de un contrato preliminar vinculante, o bien a partir del día en que el consumidor recibía el contrato o contrato preliminar vinculante si fuera que la recepción tuviera lugar con posterioridad al día de la celebración. A continuación, contemplaba dos escenarios que vinieron a provocar una modulación en el plazo de ejercicio de desistimiento —y así lo ha recogido la nueva norma del 2012— y la forma de computarlo:

1º) Cuando el empresario no hubiera cumplimentado y entregado al consumidor el formulario normalizado de desistimiento en documento aparte tal y como estaba obligado a hacer

2º) Cuando el empresario no hubiera facilitado al consumidor por escrito la información precontractual incluidos los formularios de información normalizados recogidos en los anexos de la norma tal y como estaba igualmente obligado a realizar

En el primer supuesto, el plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento vencería transcurrido un año y 14 días naturales a partir del día de la celebración del contrato o de un contrato vinculante preliminar, o del día de la recepción de la documentación relativa a uno y a otro. En la segunda hipótesis, el plazo en cuestión vencería transcurridos tres meses y 14 días contados desde el mismo *diez a quo*. No obstante, si el empresario hubiera cumplido la obligación que le incumbía dentro del plazo de un año, en la primera hipótesis, o dentro del plazo de tres meses, en la segunda hipótesis, el término de los 14 días pasaría a computarse desde el día en que el consumidor hubiera recibido la información correspondiente —el formulario normalizado de desistimiento en un caso, y la información precontractual en el otro—. Frente al esquema planteado, el art. 13.2 de derogado Anteproyecto señalaba en la letra b) y en la letra c) un contraste absoluto con la normativa comunitaria de cuya trasposición se trataba: la frase principal que aparecía condicionada a la falta de entrega del empresario del formulario de desistimiento o de la información precontractual «empezará a contar...» siendo así que en la parte del derogado art. 13.2 sostenía que era común a todas las letras en las que el precepto se dividía no haciéndose concreción a ningún plazo, quedando dicho extremo a lo que se determinase en cada una de las letras.

Es decir, del mismo modo que en la letra a) se hacía referencia a los 14 días naturales otro tanto debería haberse efectuado en las dos letras siguientes; asimismo nótese que la Directiva exigía que para que pudiera pasar a computarse el plazo en cuestión desde el

---

12 PUENTE DE PINEDO, L. (2007) «Aprovechamiento por turno...»...*ob.cit.* pp. 4 -9.

momento en que finalmente el empresario hubiera realizado entrega al consumidor del formulario de desistimiento o de la información precontractual, era preciso que la entrega tardía de los mismos se produjera, no obstante, dentro del plazo de un año o de tres meses respectivamente a contar desde la celebración del contrato o contrato preliminar vinculante o desde la recepción posterior del documento contractual; el Anteproyecto omitía precisar este requisito y se limitaba a subrayar que en el plazo del año y 14 días «vencerá en cualquier caso», y el plazo de desistimiento o que «el plazo sería, como máximo, el de tres meses y catorce días»

## 2.4. Críticas de carácter sustancial

La opción del legislador, pues, no puede discutirse, aunque sí ser valorada negativamente. Con relación al Título Preliminar y Primero, el Anteproyecto se limitaba a efectuar una mera reproducción de la Directiva 2008/122/CE, por ello la innovación normativa pretendida fue sólo relativa; podría haber mantenido el tradicional concepto español de consumidor que aunque es diferente del previsto en la norma comunitaria (y por lo tanto susceptible de plantear problemas transnacionales) era coherente con las normas internas de consumo españolas. Si que al Título II (art. 24 a 38) se le podían realizar mayores críticas. Se titulaba «Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico» se correspondía con el Título 1 de la Ley 42/1988, de 15 de diciembre con algunas adaptaciones conectadas con la incorporación de la Directiva 2008/122/CE que se realizaban en la primera parte del Texto Normativo, aunque, en algún caso, se debían a otros factores como la aprobación del RDleg.1/2007 de 16 de noviembre del TRLGCU; no se tuvo en cuenta la deficiencias que en la normativa española se iban arrastrando durante mas de doce años, a diferencia del resto de los Cuerpos legales y bajo la idea implícita de tratarse de usar «ley policía», basándose en el carácter predominantemente de naturaleza real del derecho creado «*ex novo*» (el derecho de aprovechamiento por turno ); tratar de acabar con la autonomía de la voluntad en esta materia que sólo subsistía en regímenes preexistentes y se trató de reducir todos los aspectos del DAT típico (ya sea de carácter real o arrendaticio)<sup>13</sup>, así como de una misión de regulación propia de la cesación tal y como venía haciendo la derogada ley 42/1988 en su art. 16 bis incluyéndose, todo lo mas, una remisión expresa a la forma y condiciones de ejercicio que para esta acción establece el TRLGCU y la LECiv<sup>14</sup>.

En el Título III del Anteproyecto (art. 39 a 42) «Normas tributarias» contenían las mismas reglas anteriores y con igual denominación eran contemplaban en el Título II de la Ley 42/1988.

## 3. SITUACIÓN ACTUAL DE LA NORMA: LA LEY 4/2012, DE 6 DE JULIO DE CONTRATOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE

13 Sobre la diversidad estructural, enfocándose como un derecho de carácter personal, véase GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup> C., «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico» (2012) en CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup> C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, Thomson Reuters Aranzadi, 7<sup>a</sup> ed., Cizur menor, Navarra, pp. 990.

14 PUENTE DE PINEDO, L. (2007), «Los derechos de aprovechamiento por turno...» *ob.cit.* pp. 4-12.



## USO TURÍSTICO, DE ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS VACACIONALES DE LARGA DURACIÓN, DE REVENTA Y DE INTERCAMBIO Y NORMAS TRIBUTARIAS

La obligación de trasposición de 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 contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, deroga la Directiva 1994/47/Cede 26 de octubre. Se sustenta en la aparición de nuevos productos vacacionales que define con precisión y completa las lagunas que existían en la normativa anterior.

Como no podría ser de otra manera, se obliga a los Estados a organizar la reparación judicial y administrativa de los derechos de los consumidores, a fomentar la elaboración de códigos de conducta, a hacer posible la creación y desarrollo de procedimientos extrajudiciales adecuados y efectivos para la solución de los litigios en materia de consumo y se establece un sistema de sanciones efectivas (art. 71.3), proporcionadas y disuasorias en casos de incumplimiento de los empresarios de las disposiciones nacionales que desarrollen dicha Directiva.

### 3.1. Principales novedades de la Norma

El Título primero compuesto por 22 artículos y estructurado en 7 capítulos, contiene la trasposición efectiva de la Directiva 2008/122 y recoge prácticamente todas las observaciones que el Consejo Fiscal y el CGPJ habían realizado al Anteproyecto de 2010, posee un marcado carácter subjetivo (caracterizado por la presencia de un empresario y de un consumidor) e imperativo (art 16 Ley 4 /2012, de 7 de julio) que «impide a los consumidores renunciar derecho concedidos por la Ley además de que cualquier renuncia a tales derechos es nula siendo igualmente nulos los actos realizados en fraude de ley conforme a lo prevenido en el art. 6 del Código Civil»<sup>15</sup>, es decir, aunque el contrato extraño al tipo del Título II contuviera los requisitos propios del régimen del *timesharing* y satisficiera los estándares de protección requerido por la Directiva e incluso los estándares de especialidad registral específicos del Título mencionado, el contrato sería nulo, sin necesidad de mayor esfuerzo de recalificación salvadora de su validez<sup>16</sup>.

En este sentido, el artículo 1 en su apartado 1 proporciona la clave de bóveda de todo el sistema consagrando el principio tuitivo de los derechos de los consumidores que constituyó la razón de ser de las Directivas anteriores: los contratos de comercialización, venta, reventa y derechos de aprovechamiento por turno de bienes muebles de uso turístico y productos vacacionales de larga duración, así como los de intercambio se rigen por lo dispuesto en la Ley 4/2012, cuando se celebren entre un empresario y un consumidor. Asimismo, si analizamos que se entiende por empresario o consumidor, el Texto Normativo

15 PERES DE LA SOTA, F. (2012), «La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (Vulgo multipropiedad), en estado de revista para el momento en que se reactive el sector turístico vacacional», *Diario La Ley*, nº 7897, Sección Doctrina, 28 mayo, pp. 3-9.

16 CARRASCO PERERA, A. (2012), «Tipos contractuales y modos de elusión...»...*ob.cit.* pp. 55.



citado reproduce las definiciones que ya contenía la Directiva 2008/122 aunque introduce dos variaciones efectuadas al objeto de homogeneizar con las que, de los mismos términos, son contenidos en el TRLGDCU, admitiendo como tal a la persona jurídica siempre que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.

Por otro lado, el resto de las normas establecidas en la Directiva 2008/122 son trasladadas al Normativa actual de forma casi literal, lo que permite evitar cualquier controversia con las autoridades comunitarias cuando éstas revisen la forma en que cada uno de los diferentes Estados miembros ha llevado a cabo dichas trasposición; sin embargo, también las imprecisiones y vaguedades que contiene la norma comunitaria continúan siéndolo en la interna. El artículo 7 se dedica la publicidad y es transcripción casi literal del art. 3 de la Directiva «*no podrá comercializarse ni venderse como inversión*», planteándose las dudas de que se entiende por «producto de inversión»; pienso que debe ser opuesto a «producto de consumo»; y del tenor interpretativo de la norma se deberá comercializar bajo este término al tratarse como un servicio turístico y no como un producto financiero o inmobiliario<sup>17</sup>.

Con relación al contenido de la información, los artículos 8 y 9 se dedican a la información precontractual en los términos del art. 4 de la Directiva 2008/122; esta contiene formularios normalizados que incorpora como anexos, los cuales son reproducidos por la Ley 4/2012 reproduce. En los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, así como en las comunicaciones comerciales y demás publicidad sobre estos contratos deberá indicarse donde puede obtenerse la misma, que deberá estar a disposición del consumidor durante todo el acto promocional y respetar escrupulosamente toda la normativa publicitaria. El art. 9 exige que toda la información precontractual se dé con «suficiente antelación!» a la prestación del consentimiento y de forma precisa y suficiente, clara y comprensible; en caso de acuerdo, será el órgano jurisdiccional quien lo fije (ex art.1128 CC). Dicha información ha de ser gratuita y en cualquiera de las lenguas del estado en que resida en consumidor o de aquel donde sea nacional a su elección siempre que se a lengua oficial de la CE (art. 9.2 y 3 Ley 4/2012 en relación con el art. 30.3 del referido Cuerpo normativo y el art. 4 Directiva).

Con idéntico tenor, adiciona nuestra norma en el art. 9.4 una posibilidad adicional, que es la de que el empresario puede publicar íntegramente la información precontractual en la página web de la empresa o en la página web de la asociación profesional o empresarial de su elección siendo responsable de su permanente actualización y debiendo mantener la página activa mientras dure la comercialización de los derechos objeto de la información. Continuando con el hilo expositivo otra cuestión a tener en consideración es la formalización del contrato (art. 11 Ley 4/2012); el legislador adiciona dos cautelas más a las establecidas por el art. 5 de la Directiva:

1º) El contrato se redactará en un tamaño tipográfico y con un contraste de impresión adecuado que resulte fácilmente legible, es decir, no deberá contener ninguna cláusula difícilmente leíble (la denominada, en términos coloquiales, «letra pequeña»).

2º) La información precontractual facilitada al consumidor y que forma parte integrante del contrato deberá ser firmada, ineludiblemente por aquel y no se alterará a menos que las

---

17 PERES DE LA SOTA, F., (2012) «La nueva regulación...» *ob. cit.* pp. 3-9.

partes dispongan expresamente lo contrario o cuando los cambios se deban a circunstancias anormales, imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario y cuyas consecuencias no se hubieran podido evitar pese a toda la diligencia empleada.

Desde tales presupuestos se mejora la redacción del RD Ley, puesto que la Directiva exige que el consumidor reciba una o varias copias del contrato en el momento de su formalización (en un principio no es exigida por la ley española, lo que podría generar cuestiones no claras cuando dicha relación contractual sea formalizada notarialmente), afortunadamente, el art. 11.4 Ley 4/2012 especifica que dicho consumidor<sup>18</sup> «recibirá, al menos, una copia del contrato con sus anexos en el momento de la celebración», y un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte siguiendo las prevenciones que establecía el art. 5.4 de la Directiva.

Sin embargo, no se ha concretado —por comparativa con la norma comunitaria de cuya trasposición se trata— que la Directiva exige que para que pueda pasar a computarse el plazo en cuestión, desde el momento en que finalmente el empresario, hace entrega al consumidor del formulario de *desistimiento* o de la información precontractual, es preciso que la entrega tardía de los mismos se produzca en el plazo de un año o de tres meses, respectivamente, a contar desde a celebración del contrato o contrato preliminar vinculante o desde la recepción del documento notarial; el Cuerpo Legal referido omite precisar este requisito limitándose a subrayar que en el plazo de 14 días —en trasposición de la Directiva 2009, a diferencia del plazo de diez días previsto por la Ley 42/1998— vencerá, en cualquier caso, el plazo de desistimiento o que el plazo será, como máximo, el de 14 días naturales<sup>19</sup>; no existiendo, a diferencia de lo que acontecía con la regulación anterior, una resolución —sanción basada en el incumplimiento de dichos deberes como consecuencia separada del propio derecho de desistimiento—; asimismo, deberá contenerse como información al consumidor en el folleto promocional vinculante (art. 60 TRLCU) y

18 Se deberá tener en consideración la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de octubre de 2011 sobre los derechos de los consumidores en la que, curiosamente, queda fuera del ámbito de su aplicación los contratos incluidos en la Directiva 2008/122/CE 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, planteándose un problema adicional en el supuesto de que sean realizados a distancia, ya que la Directiva sobre derechos de los consumidores deroga la Directiva 97/7/CE sobre contratos a distancia y las normas específicas no prevén especialidades para el caso de que se celebren a distancia; *cfr.* los interesantes comentarios de PANIZA FULLANA, A., (2012) «La protección del adquirente a distancia de servicios turísticos» *Revista de Derecho Privado*, núm. 2, marzo-abril, pp. 7-24; PERES DE LA SOTA, F., (2012) «La nueva regulación...» *ob. cit.* pp. 3-9.

19 Al art. 12 de la Ley 7/2012 le será de aplicación supletoria el Capítulo I del Título I TRLCU; desde un punto de vista jurisprudencial, la mayoría de las SA que resuelven sobre contratos celebrados con anterioridad a la Ley 42/1988 se habían negado a anular los contratos impugnados por vicios de consentimiento cuando estos se fundan en el mero carácter persuasivo de la oferta, por falta de conocimiento previo del objeto sobre el que versaría la charla publicitaria a la que acudieron atraídos los contratantes por los regalos ofertados si después la oferta se hace de forma veraz, objetiva y con respeto a la libertad del comprador (SSAP de Zaragoza 17-2-1996 (AC 325); Málaga 18-2-1997 (AC 240); Barcelona 20-3-2002 (AC 926), a modo ejemplificativo; otras habían accedido a la resolución solicitada por el adquirente amparándose en una suerte de «aplicabilidad» directa del periodo de reflexión de la Directiva 94/47 «por vía de principios generales» cuando aquel ha reaccionado prontamente tras su precipitación al contratar (SSAP de Zaragoza 4-11-1997 (AC 2240); Málaga 6.10.1998, (AC 2082); desde un punto de vista doctrinal, son interesantes las reflexiones de COSTAS RODAL, L., (2012), «Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno...», *Revista CESCO de Derecho de Consumo* n° 3/2012, pp. 99-110.

comunicarse expresamente al consumidor antes de la firma del contrato «con antelación suficiente»<sup>20</sup>.

Pues bien, si no se hubiera facilitado por parte del empresario al consumidor la información precontractual mencionada en el art. 9 y sus formularios, el plazo empezaría a contar desde que se facilite dicha información y vencería 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 hubiera recibido el documento contractual o, en otro caso, a la recepción posterior de dicho documento. El plazo se aplicará de forma conjunta a los contratos vinculados de intercambio<sup>21</sup>.

Siguiendo analizando el *iter* descrito en la Norma, el art. 13.3 refuerza la *prohibición del pago de anticipos* —en idéntico sentido que el establecido en el art. 9 de la Directiva—, constitución de garantías, reserva de dinero en cuentas, reconocimiento explícito de deuda o cualquier otra contraprestación a favor del empresario antes de que concluya el plazo de desistimiento, declarando, de manera expresa<sup>22</sup>, la nulidad de pleno derecho de los actos realizados en contra y legitimando al consumidor para reclamar el duplo de las cantidades entregadas y garantizadas por tales conceptos<sup>23</sup> —quedando desprovista de carácter tuitivo toda la regulación especial que el derecho de aprovechamiento por turno sobre inmuebles realizaba en el Título II de la Ley; ello incluso, aunque varios de los «derechos» que se reconocen en el Título I al adquirente consumidor se apliquen, por remisión, al adquirente no consumidor del Título II— que relata las normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico-.

En esta línea argumental, la Directiva 2008/122/CE establece la rescisión automática sin coste algún para el consumidor de cualquier contrato accesorio de otro principal de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración si dicho consumidor ejerce su derecho de desistimiento con relación al contrato principal; dado que en nuestro derecho positivo, la rescisión tiene perfiles propios perfectamente definidos en el art. 1291 del Cc y que no coinciden con los de las situaciones que la Directiva pretende regular, la Ley 4/2012, con buen criterio, sustituye el término empleado por la Directiva 2008/122 (rescisión) por el de «ineficacia» siguiendo las recomendaciones que la doctrina mayoritaria había expuesto sobre este particular.

---

20 Véase GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup>. C. (2012) «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles...» *ob.cit.* pp. 1016; COSTAS RODAL, L., (2012) «Derecho de desistimiento...» *ob.cit.* pp. 99 -110.

21 Por todos, GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup>. C. (2012) «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles...» *ob.cit.* pp. 1016.; asimismo, la autora efectúa un exhaustivo análisis jurisprudencial en el supuesto de ampliación de plazos en los casos del apartado 2 del art. 12 de la Ley.

22 Se pretende evitar formas laterales de eludir el cumplimiento de la prohibición a de anticipos como aconteció con la Directiva de 1994 y la LAT, de 1988 que ha dado lugar a numerosas reclamaciones jurisdiccionales; véase los exhaustivos comentarios de MUNAR BERNAT, P.A., (2009), «Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero, relativa a la protección a los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» de 13/10/2009, en línea), *Indret, Revista para el Análisis del Derecho*, n<sup>o</sup> 4, disponible en <http://www.indret.com/es/?ed-41> consulta 25 de junio 2012; con idéntico tenor, traeremos a colación los ilustrativos comentarios de PUENTE DE PINEDO, L. (2007) «Los derechos de aprovechamiento por turno...»... *ob.cit.* pp. 4 -9.

23 Así, a modo ejemplificativo, SSAP Las Palmas de 22 de noviembre de 2003 (AC 2003, 198).

De esta forma, el art. 15 del citado Texto Normativo que consta de siete apartados, lleva por título «*ineficacia de contratos accesorios*»,<sup>24</sup> transpone los términos que ya eran indicados en el art. 1.1 y 2 del art. 11 de la Directiva nombrada y cumple el mandato contenido en su apartado 3, estableciendo en quien recae la carga de la prueba, el ejercicio del desistimiento (es decir, en el consumidor), siendo el plazo para el ejercicio de la acción de anulación y de la facultad anulatoria extrajudicial de dos años desde la fecha del desistimiento nombrado; los efectos generados (restitución recíproca de prestaciones, o su valor, en caso, de ser la devolución en especie imposible), inexigibilidad del cumplimiento del otro al menos que quien reclame haya cumplido por su parte y exoneración al consumidor de la obligación de indemnizar la pérdida de valor del bien a consecuencia del uso conforme a lo pactado o su naturaleza.

Pensamos, siguiendo a buena parte de la doctrina que se cita en el presente trabajo, que se debería haber depurado un poco más su redacción utilizando el mismo concepto que la Directiva 2008/48/CE del Parlamento y del Consejo de 24 de junio de Crédito al Consumo que expone el crédito vinculado por dos características: exclusividad para financiar el bien o servicio adquirido y que los dos contratos generados son constitutivos de una unidad, considerándolos desde un punto de vista objetivo. Si que se debe recalcar, en este apartado que, normalmente, se trata de contratos de financiación (ya sean de préstamo, crédito o cualquier otro tipo vinculado)<sup>25</sup>; es indiferente que el financiador sea o no empresario, una entidad de crédito o un articular, pero siempre tiene por base, un acuerdo que ha de ser previo; quizás, lo más complejo es establecer la conexión entre la compra y el crédito —así lo ha puesto de manifiesto la jurisprudencia<sup>26</sup>—; la prueba del previo acuerdo —puesto que no se presume— corresponderá a quien lo alegue —normalmente el consumidor— pero debe presumirse —aunque no se acredite el previo acuerdo con la entidad financiera—, si es gestionado por el empresario

A mayor abundamiento, el mandato contenido en el art. 14.1 de la indicada Directiva ha sido cumplido en el art. 18 de la Ley 4/2012, imponiendo a los empresarios la obligación de poner en conocimiento del consumidor, de acuerdo, en su caso, con la normativa de consumo, como puede solicitar información genérica y gratuita acerca de las previsiones contenidas en el texto legal referido y los derechos que le asisten, en los

24 MARÍN LÓPEZ, M.J., (2012) «Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios: el artículo 15 de la Ley 4/2012», *Revista CESCO de Derecho de Consumo* n° 3, pp 69-87. El art. 15.2 no utiliza la expresión préstamo vinculado pero, sin embargo, sí que lo aborda la Ley 16/2011, de contratos de crédito al consumo en sus arts. 26.2 y 29.2; hay que diferenciar de este centro, los de intercambio y de reventa, a tenor de lo que previene el art. 15.1.II de la LCATB que reproduce, de forma textual, el art. 2.g) de la Directiva, siendo, en opinión del autor, superfluo su mantenimiento en la norma en el afán del legislador de incorporar a nuestro derecho interno, el art. 11.2 de la Directiva. Ello se deduce por decenas de las sentencias que han resuelto cuestiones relativas a la vinculación contractual de un préstamo y un contrato de aprovechamiento por turno, aplicando el régimen contenido en la Ley 7/1995; a modo ejemplificativo, la SAP de Madrid (secc. 14) de 11 de noviembre de 2011 (AC 2011, 2319); Madrid (secc. 11) de 25 de noviembre de 2011 (AC 2011 2328).

25 Para una visión global de este tipo de contratos, véase GALLEGO SÁNCHEZ, E. (2012), *Derecho de la empresa y del mercado*, Tirant lo Blanc, 2012, pp. 389-398.

26 Vid a modo ejemplificativo, SAP de Guipúzcoa (sección 3ª) de 24 de abril de 2009; desde un punto de vista doctrinal, PANIZA FULLANA, A., (2012) «La protección del adquirente a distancia de servicios turísticos» *Revista de Derecho Privado*, n°. 2, pp. 7-24. PERES DE LA SOTA, F., (2012) «La nueva regulación...» *ob. cit.* pp. 3-4.

organismos oficiales y de los profesionales mencionados en dicho precepto (Oficinas de Turismo, INC, Organismos de las CCAA competentes en materia de Consumo y Turismo, oficinas municipales de consumo, registradores de la propiedad y Notarios); asimismo, en la información prestada también se indicará la dirección y teléfono de los organismos y profesionales más próximos al lugar donde se encuentra el bien de uso turístico objeto del contrato de arrendamiento por turno, del contrato de reventa o del de intercambio; finalmente, en este punto, los mandatos contenidos en los arts. 13, 14.1 y 2 de la Directiva citada, quedarán cumplimentados por los arts. 19, 20 y 22 de la Norma.

3.2. Título II. Normas especiales sobre el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

El Título II contiene una nueva regulación del DAT incorporando la Ley 42/1998 con las adaptaciones que requiere la Directiva; bajo una regulación marcadamente objetiva, las principales modificaciones son de tres tipos: alteraciones derivadas del hecho de que la Ley 4/2012, a diferencia de lo que acontecía en la Ley 42/1988, otorga plena validez a determinadas modalidades contractuales de constitución de los derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo con objeto equivalente al que en la norma hoy derogada se regulaba, adaptaciones impuestas por los términos de la Directiva 2008/122<sup>27</sup> amén de las modificaciones sugeridas por la experiencia. Además contiene la regulación de la prestación de los servicios, por lo que se dicta al amparo del artículo 149.1.6<sup>a</sup>, 8<sup>a</sup> y 14<sup>a</sup> de la CE<sup>28</sup>.

Ha desaparecido el carácter objetivamente imperativo (que se predicaba en los art. 1.7, 2 y DA 2<sup>a</sup> de la LAT de 1988), en tanto en cuanto la renuncia de derechos únicamente les está prohibida a los consumidores, y cualquiera que se realizara es nula de pleno derecho y el derecho real de uso limitado de aprovechamiento por turno que aquella alumbraba, de su carácter exclusivo y totalmente excluyente al que ya se hizo referencia. No obstante, tres palabras y una coma añadidas al texto del art. 1 de la Ley 42/1988, convertido ahora en el art. 23.1 de la Ley 4/2012<sup>29</sup>, de 7 de julio, y con carácter obligacional producen el efecto tautológico de mutar la naturaleza de toda construcción, es, tras la nueva normativa: «*El derecho de aprovechamiento por turno no podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo*».

Como es fácilmente observable, el giro es copernicano y pone fin a una situación claramente inoperante: la prohibición de crear o transmitir, al amparo de una legislación extranjera, cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo de tiempo determi-

27 PUENTE DE PINEDO, L., (2007), «Los derechos de aprovechamiento por turno...» *ob.cit.* pp. 4-9.

28 GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup> C. (2012) «El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes muebles de uso turístico», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, n<sup>o</sup> 3 pp. 1-32.

29 Se tendrán en consideración las competencias de las diferentes CCAA en materia de turismo y de protección al consumidor además de establecer el régimen sancionador que con sustento en esta materia en los casos en que el incumplimiento de las prescripciones de la Ley sean consideradas por ella infracciones administrativas, y en materia de vivienda corresponde también a las mismas determinar los requisitos que deben reunir los alojamientos en régimen de aprovechamiento. La Norma, en su art. 25.1 b) reconoce que tanto si la obra está terminada como si tan solo se encuentra iniciada, solamente será exigible la licencia de actividad turística que el mismo exige en aquellas CCAA donde la comercialización de derechos que impliquen la facultad de disfrute de un alojamiento durante un periodo de tiempo al año tanga, con arreglo su legislación, la clasificación de actividad turística sometida a licencia; GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup> C. (2012) «*El nuevo régimen...*», *ob.cit.* pp. 4-5.

nado o determinable del año, según prevenía la Ley 42/1988 que planteaba, como hemos expuesto, dudas en cuanto a su legalidad a la luz de los presupuestos del Convenio de Roma; el hecho de que dicho Convenio haya sido sustituido por el Reglamento 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008 sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I) y que este definía con mayor precisión lo que debe entenderse por «leyes policíaca» ha facilitado, sin duda, la implantación de un sistema abierto en el que se reconoce, siguiendo el tenor literal de, Texto Legal, «*plena validez de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal 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 contenidos en las normas de la Unión Europea, de forma particular en el Reglamento (CE) n° 5934/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 17 de junio de 2008 sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales Roma I y de los Convenios internacionales en los que España sea parte*» (art. 23.8 de la Ley)<sup>30</sup>.

Ante este proceder legislativo, en el art. 23.3 se establece que los turnos «*podrán tener o no la misma duración*» —no «*habrán de*», que propugnaba la normativa anterior—; pues bien, se flexibiliza el producto y se aboga porqué un mismo turno se componga de dos o más periodos de utilización en un año, siempre que cada periodo tenga una duración mínima de una semana; también el propietario del inmueble podrá disponer de su derecho de propiedad también de manera parcial (art. 23.4 de la Ley); el límite máximo de arrendamiento se reduce de tres temporadas a una y el límite máximo desaparece, acontece de idéntica manera el adelanto de rentas (art. 23.6), sobran, por tanto, y son perturbadoras y poco clarificadoras las alusiones a la Ley de Arrendamientos Urbanos puesto que no se trata de un contrato arrendaticio y porque, en el fondo, se trata no del arrendamiento específico de un bien sino la prestación de un servicio turístico.

En cualquier caso, con sustento en la ordenación precedente, se mantiene la declaración de nulidad de cualquier contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año (con la anterior normativa el plazo era tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año, al margen de lo previsto en el actual Cuerpo Legal pero es excepcionado el supuesto de los regímenes creados al amparo del Reglamento 593/2008, de 17 de junio de 2008 sobre la Ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I) y de los Convenios internacionales en los que España sea parte (art. 23.7<sup>31</sup> y

30 Sobre los conflictos surgidos en el Derecho Internacional Privado, véase DOWNES, N. (1998), «Los contratos internacionales de *timesharing*. A propósito del Proyecto de Ley sobre los derechos de aprovechamiento por turnos de bines inmuebles: una aproximación crítica a sus aspectos de Derecho Internacional Privado», *Revista La Ley*, n° 4503.

31 En opinión de CARRASCO PERERA, A., sí que se podría configurar otras modalidades de aprovechamiento por turno con eficacia jurisdiccional real, personal o asociativa, que no estuvieran sujetas al blindaje del modelo legal; indiscutiblemente el art. 23.7 ha previsto la posibilidad y la ha querido neutralizar mediante una declaración formal de que las normas del modelo legal son normas imperativas de prohibición en el entero universo del discurso, y por esa razón será nulo de pleno derecho el contrato por el que se transmita cualquier otro derecho personal o real por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o varios inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año si aquella transmisión tiene lugar «al margen del presente Título»; así, CARRASCO PERERA, A. (2012) «Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español...» *op. cit.* pp. 48-59.



23.8<sup>32</sup> de la Ley), permitiéndose de forma voluntaria y siguiendo la recomendación de la Directiva, la aplicación de uso Normas reguladoras en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble, siendo el empresario responsable de la actualización de las mismas superándose de esta manera, la confusa redacción de la LAT de 1988 que denominaba «adaptación» a supuestos radicalmente distintos contemplados por la norma<sup>33</sup>.

De otra parte, y continuando con el hilo expositivo del precepto comentado, para facilitar la publicidad y conocimiento general de dichos regímenes y de sus normas reguladoras y con efectos meramente publicitarios, los citados regímenes obligacionales constituidos al margen de la normativa internacional, así como sus normas reguladoras podrán, si su propietario titular registral lo considera oportuno, ser publicitados en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble<sup>34</sup>, que será efectuada por medio de escritura pública a otorgar por el citado donde haga constar las características del régimen existente y sus normas reguladoras.

La duración mínima del régimen se reduce de tres a un año (art. 24), estableciéndose la obligatoriedad de la incorporación de la construcción al Catastro Inmobiliario (art. 25.1 a) con la exigencia de que la empresa de servicios debe tener, al menos, una sucursal domiciliada en algún Estado miembro de la Unión Europea (art. 25.1 c) —antes se exigía el registro en el Banco de España— se fijan los criterios —por primera vez y no de forma muy precisa— de la suma asegurada de la póliza de responsabilidad civil que debe concertar el propietario para cubrir el riesgo de que él o sus dependientes debe indemnizar a terceros hasta que se produzca la totalidad de los derechos de aprovechamiento por turno (art. 28<sup>35</sup>); el documento informativo que el artículo 8 de la Ley 42/1988 exigía se suprime y se incluye una dirección de correo electrónico designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de requerimientos y notificaciones (art. 30.1.11) y se redactará el contrato y la información precontractual en la lengua o en una de las lenguas

32 No siempre se trata de fenómenos asociativos constituidos conforme a una ley extranjera y amparados por la excepción del art 23.8 de la Ley, por ejemplo, los derechos de aprovechamiento por turno que se disfruten por medio de cooperativas de viviendas, promovidas por una promotora o gestora de cooperativas que a pesar de los dispuesto en el art. 2 de la Ley Coop actúan con ánimo empresarial. entre los posibles objetos de las cooperativas que retiene la propiedad de los inmuebles construidos esta la cesión o permuta de los derechos de uso y disfrute de los inmuebles entre socios de cooperativas de las misma modalidad (art. 83.1 LCoop) cuando se persiga la misma finalidad turística que la prevista en la Ley 4/2012, su falta de mención en la norma propicia una inseguridad jurídica y supone una válvula de escape del sistema imperativo de seguros, garantías y régimen jurídico inmobiliario registral del edificio o complejo vacacional; así, por todos, GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>o</sup>.C. (2012), «El nuevo régimen...» *ob.cit.* pp. 12.

33 HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M. (2011) «Primer juicio crítico al Anteproyecto de ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» disponible en <http://www.notariosyregsitadores.com/doctrina/Proyectos/2011>.

34 En este punto, véanse los acertados comentarios de GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>o</sup>.C. (2012) «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles...» *ob.cit.* pp. 996-999.

35 En materia de seguros, la suma asegurada deberá no ser inferior a la parte proporcional del valor asignado al conjunto correspondiente a la parte no comercializada al inicio del periodo de contratación del mismo; además, deberá suscribir y mantener en vigor un seguro que cubra la responsabilidad civil en que pueden incurrir los ocupantes de los alojamientos de la vivienda por la utilización de los mismos, así como un seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos. El tomador de estos seguros será el propietario o promotor que podrá pactar con la empresa de servicios que esta última se haga cargo del coste de las primas, así, GONZÁLEZ CARRASCO (2012), M<sup>o</sup>.C., «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles...» *ob.cit.* págs. 996-999.



del Estado miembro en el que reside el adquirente o del que sea nacional a su elección siempre que se trate de lengua oficial en la UE.<sup>36</sup>

Bajo este prisma expositivo, el art. 31 es una reproducción literal del art. 14 de la LAT de 1988 y el art. 32<sup>37</sup> del art. 13; el artículo 33 coincide de forma sustancial con el 15, efectuándose una remisión en iguales términos que la LAT de 1988 a la Ley de Propiedad Horizontal, entendiéndose con la nueva redacción, que el no uso no exime de la obligación de pago de la cuota<sup>38</sup> de la comunidad.

En suma, no se han atendido ciertas demandas del sector empresarial que abogaban que se previera en los Estatutos la posible celebración de Juntas de Titulares, sin presencia física (ya sea por escrito o mediante utilización de medios telemáticos,) por el numeroso volumen de titulares de derechos y por el alojamiento físico de los mismos, lo que determina que el número de asistentes, en principio, sea siempre el mínimo, todo ello por analogía de lo dispuesto en la normativa societaria; es cierto, de una lectura somera de la norma, su no impedimento de manera taxativa y que los Estatutos podrán regularlo de forma más clara, pero la remisión a la aplicación de forma supletoria de la LPH, de marcado carácter imperativo, no lo prevé lo cual podría llegar ser un obstáculo definitivo a su admisibilidad; pensamos que para una mayor claridad la Ley podría haber reconocido el derecho a exigir el pago de las cuotas de mantenimiento por el procedimiento monitorio y demás procedimientos especiales y sumarios reconocidos en la Ley Rituaria Civil.

Expresadas las consideraciones anteriores, el Capítulo III, en su art. 34, aborda el incumplimiento de servicios y reproduce el art. 16 de la LAT de 1998 —en su adaptación a la Directiva—.

### 3.3. Título III. Normas tributarias (art. 35 a 37)

Todas las previsiones fiscales contenidas en el Título II de la Ley 42/1988 se establecen en los mismos términos, salvo las relativas al IVA que son sustituidas por la Disposición Final tercera de la Ley en la que adiciona un nuevo número 18º en el apartado uno.2 del

36 PANIZA FULLANA, A. (2012) «La protección del adquirente a distancia de servicios turísticos», *Revista de Derecho Privado*, nº 2, marzo-abril, pp. 7-24; PERES DE LA SOTA, F. (2012) «La nueva regulación...» *ob. cit.* pp. 3-7; HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M. (2011) «Primer juicio crítico al Anteproyecto de ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» disponible en <http://www.notariosyregsitadores.com/doctrina/Proyectos /2011>.

37 Se aborda, con sustento en este precepto, las relaciones entre los titulares y la empresa de servicios el primer año tiene acción de resolución contractual frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por impago de las cuotas estipuladas en el contrato; lo puede instar el propietario para que este, como contratante, ejerza su facultad de resolución por incumplimiento en cuyo caso el propietario quedará obligado salvo pacto en contrario con esta, a resarcirle de las deudas pendientes, aun cuando no haya retenido cantidad alguna en concepto de pena convencional art. 32.3 Ley 4/2012); sobre las particularidades de esta cesión; véase SAP de Málaga de 7 de 12 de 1995 (AC 2310) y DGRN de 4 de marzo de 1993 (RA 2471); dicha Norma, en opinión de una parte de la doctrina, es criticable; por todos GONZÁLEZ CARRASCO, Mª C. (2012), «El nuevo régimen...», *ob.cit.* pp. 12.

38 Así, SAP de Alicante (sección 15ª) de 3 de noviembre de 1999; en sentido contrario, Auto AP de Baleares (Sección 5ª) de 6 de abril de 2001; a favor pero, únicamente, si hay revisión de los Estatutos a la LPH, Auto AP de Baleares (sección 5ª) de 30 de marzo de 2001 y de 20 de marzo de 2001.

art. 91 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, sujetándolo al tipo reducido aplicable a los servicios turísticos<sup>39</sup>.

### 3.4. Derecho transitorio

La Disposición transitoria única preconiza que la presente Ley no se aplicará a contratos ente empresarios y consumidores cualquiera que fuera su denominación referidos en los art. 1 y 23 celebrados con anterioridad y vigentes al mismo tiempo de entrada en vigor de la misma —no se entiende porque no se ha hecho extensivo a cualquier contrato— salvo que las partes contractuales acuerden «adaptarlos» a alguna de las modalidades reconocidas en la presente ley —pese a la utilización del término «adaptar» es más bien un acuerdo novatorio de acogerse a la misma o a cualquiera de las modalidades reconocidas en la Ley—, manteniendo el principio general de derecho de retroactividad de las normas y que el Anteproyecto de 2012 solucionaba de forma opuesta a la actual.

No obstante, nada se dice sobre las normas relativas a derechos de los consumidores, por lo que, entendemos, que se deberán regir por la normativa anterior, si hubieran sido celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley pero en los que, por ejemplo, no ha concluido el plazo para el desistimiento, entendiéndose que por aplicación de los principios generales del Código Civil (DT4 CC), el plazo de duración del derecho se regirá por la nueva Norma; asimismo, desaparece la obligación general de adaptación de todos los regímenes preexistentes, exigida en el primer Anteproyecto de Ley, lo que no tenía mucho sentido a tenor del carácter continuista del derogado RDL y del Texto Legal de referencia, sin perjuicio de que sí se ha producido un cambio sustantivo en el régimen jurídico que lo circunscribe; también, la Ley admite la plena validez de los regímenes personales y asociativos constitutivos al amparo de los Reglamentos comunitarios, en concreto ROMA I (art. 23.8 Ley 4/2012)<sup>40</sup>; y la DT única permite publicitar los regímenes preexistentes —que tendrán una duración máxima de 50 años y que en el caso de los celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1988 de 15 de diciembre, se computarán desde esta fecha, salvo que sea de duración inferior o que hubiera hecho en la escritura de adaptación declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o por plazo cierto—, —en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble conforme a lo previsto en el apartado 8<sup>41</sup>.

---

39 GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup>.C. (2012), «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles...»... *ob. cit.* pp 1028-1029.

40 Es decir se puede constituir un modelo contractual o societario-asociativo de multipropiedad conforme a una ley no española, aunque el inmueble subyacente esté situado en España. No sólo conforme a una norma específica de *timesharing* contenida en cualquier ordenamiento jurídico distinto al español sino conforme a una ley común de cualquier país que carezca de restricciones cualesquiera en esta materia, siempre que respeten las normas de protección contenidas en la Directiva de multipropiedad; asimismo, el Reglamento ROMA I contiene una prescripción específica sobre los contratos de consumo a tenor de la regla del art. 6 letras a) y/o b); véase al respecto CARRASCO PERERA, A. (2012) «Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español...» *ob. cit.* pp. 49-53.

41 HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M. (2011) «Primer juicio crítico al Anteproyecto de ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» disponible en <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/Proyectos/2011>.

#### 4. CONCLUSIONES

Las relaciones económicas y jurídicas derivadas del desarrollo del turismo han llevado a este sector, como hemos expuesto, a constituir un fenómeno universal en el que los ciudadanos y operadores económicos de todo el mundo son hoy receptores o prestadores de servicios turísticos. La aprobación, aunque sea tardía, de la Ley 4/2012, de 6 de julio, ha culminado la labor de trasposición de la Directiva comunitaria, llevando seguridad jurídica y estabilidad económica a un sector que, aunque actualmente en declive, ha de estar llamado a relanzar la actividad turística. Tras una larga evolución normativa, no siempre acertada y conjugada con los intereses del sector, se debe resaltar de la Norma su flexibilidad, aborda el pleno reconocimiento-como no podía ser de otra manera- de los regímenes de naturaleza contractual o asociativa constituidos al amparo de la normativa comunitaria, consiguiendo dar un marco jurídico claro a unas figuras que hoy tienen difusión en un mercado caracterizado por su carácter transnacional y la importancia creciente del intercambio. Aunque el Título II mantiene la misma fisonomía de la LAT se han introducido cambios, aparentemente menores, que permiten adaptar los tipos legales a las necesidades de la industria y que el adquirente de estos productos tenga un marco legal adecuado y efectivo que le permita el disfrute de su adquisición.

Se podría haber acogido en toda su literalidad la definición de consumidor del art. 3 TRLGDCU aunque fuera por vía de remisión, ya que, probablemente, permitiría ampliar el ámbito subjetivo de aplicación en la medida de que el concepto de «actividad empresarial o profesional» parece más restringido que el de «actividad económica, negocio, oficio o profesión»; también abordar, de forma más concreta, los diferentes regímenes asociativos constituidos conforme a una ley extranjera y amparados por la excepción del art. 23.8 de la Ley 4/2012. Esperaremos, pues, a la aplicación práctica de la norma por los diferentes operadores económicos y jurídicos, y que se finalice con la pésima imagen de sector y su notable litigiosidad en los últimos años.

#### V. BIBLIOGRAFÍA

- AA.VV.: CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. y GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción y la vivienda*, c. XXXIV, 7ª ed., Thomson Reuters, Aranzadi, pp. 989-1029.
- CARRASCO PERERA, A. (2012): «Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de la multipropiedad», en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, pp. 48-59.
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2011): «Informe relativo al texto del Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio» disponible en <http://www.rdo.org/UserFiles/alegaciones%20ORDO%20Espa%C3%B1a%20julio%20oct%2011.pdf>.
- COSTAS RODAL, L. (2012): «Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno» en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, pp. 99-110.

- DOWNES, N. (1998): «Los contratos internacionales de *timesharing*. A propósito del Proyecto de Ley sobre los derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles: una aproximación crítica a sus aspectos de Derecho Internacional Privado», *Revista La Ley*, nº 4503.
- GALLEGO SÁNCHEZ, E. (2012): *Derecho de la empresa y del mercado*, Tirant lo Blanc, Valencia, pp. 389-393.
- GONZÁLEZ CARRASCO, M<sup>a</sup>. C. (2012): «El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes muebles de uso turístico» en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, pp. 1-32.
- HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M. (2011): «Primer juicio crítico al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» disponible en <http://www.notariosyregsitadores.com/doctrina/Proyectos/2011>.
- LETE ARICHICA, J. (1999): «La configuración de la multipropiedad en España», *Actualidad Civil*, nº 5.
- MARÍN LÓPEZ, M.J., (2012): «Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios: el artículo 15 de la Ley 4/2012», *Revista CESCO de Derecho de Consumo* nº 3, pp. 69-87.
- MUNAR BERNAT, P.A. (2012): «Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero (La Ley 966/2009), relativa a la protección a los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, 13/10/2009 (en línea)» en *Indret, Revista para el Análisis del Derecho*, 4, 2009. Disponible en <http://www.indret.com/es/?ed-41>.
- PANIZA FULLANA, A. (2012): «La protección del adquirente a distancia de servicios turísticos», *Revista de Derecho Privado*, núm. 2, marzo-abril, pp. 7-24.
- PAU PEDRÓN, A. (1997): «El nuevo derecho real de aprovechamiento por turno. Su configuración y protección en el Anteproyecto de Ley», *Revista La Ley*, nº 4243, pp. 1-9.
- PÉREZ DE LA SOTA, F. (2012): «La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (Vulgo Multipropiedad), en estado de revista para el momento en que se reactive el sector turístico vacacional», *Diario La Ley*, nº 7897, Sección Doctrina, 28 mayo.
- PUENTE DE PINEDO, L. (2007): «Los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico ante la Propuesta de Directiva Europea de 7 de junio de 2007» *Diario La Ley*, Sección doctrina, n. 6832, 30 noviembre.
- RUIZ-RICO RUIZ, G. (1999): «Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno: la incomprensible voluntad de poner puertas al campo» *Revista La Ley*, nº 4828.
- SERRANO CASTRO, P. (2011): «Comentario al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles», *Revista La Ley*, nº 16091, pp. 11-13.

