

Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 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

**Pedro A. Munar Bernat**

Facultad de Derecho  
Universitat de les Illes Balears

### *Abstract\**

*El 3 de febrero de 2009 se publica la Directiva 2008/122 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.*

*Este estudio analiza los contratos que regula y los mecanismos de protección al consumidor que prevé: información precontractual, la lengua y contenido del contrato, derecho de desistimiento y prohibición de anticipos.*

*Se hace una comparación con la previsión que se hacía en la Directiva 94/47, la Ley 42/1998 que regula en España los derechos de aprovechamiento por turno y su aplicación por la jurisprudencia.*

*The Directive 2008/122 on the protection of consumers in respect to certain aspects of timeshare, long-term holiday products, resale and exchange contracts was published on February 3, 2009.*

*This study analyzes the contracts regulated by this Directive, and the mechanisms for consumer protection provided: pre-contractual information, language and contents of the contract, right of withdrawal and the ban of advance payments.*

*A comparison is made between the new directive, the provision made in the Directive 94/47, the Law 42/1998 that regulates in Spain the rights of timesharing and its implementation by the jurisprudence.*

*Title: Study on Directive 2008/122/EC of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday, product, resale and exchange contracts*

*Palabras clave: Protección de los consumidores, aprovechamiento por turno, productos vacacionales de larga duración, contrato de reventa, contrato de intercambio, derecho de desistimiento, anticipos del precio*

*Keywords: Protection of consumers, Timeshare, Long-term Holiday Products, Resale Contract, Exchange Contracts, Right of Withdrawal, Advance Payment*

### *Sumario*

- 1. Introducción**
- 2. La actuación de la Unión Europea entre la Directiva de 1994 y la de 2009**
  - 2.1. Enumeración de diferentes iniciativas**
  - 2.2. La tramitación de la Directiva 2008/122/CE**
- 3. Ámbito de aplicación de la norma**
  - 3.1. Comerciante**
  - 3.2. Consumidor**

---

\* Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto "Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos" (SEJ 2006/03101, DGICYT, Ministerio de Educación y Ciencia), del que el autor es Investigador Principal.

4. Aspectos que quedan al margen de la norma comunitaria
  - 4.1. Las vías de recursos generales en materia de Derecho contractual
  - 4.2. El registro de bienes inmuebles o muebles y la transmisión de bienes inmuebles
  - 4.3. Las condiciones de establecimiento, los regímenes de autorización o los requisitos para la concesión de licencias
  - 4.4. La determinación de la naturaleza jurídica de los derechos que son objeto de los contratos cubiertos por la Directiva
5. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico
  - 5.1. La naturaleza de los bienes sobre los que recae el derecho que se adquiere
  - 5.2. Se trata de derechos que recaen bienes de uso turístico
  - 5.3. El contrato debe tener una duración superior a un año
  - 5.4. El objeto del contrato
  - 5.5. El derecho de utilización puede recaer sobre uno o varios alojamientos
  - 5.6. El contenido del derecho que se adquiere debe incluir, como mínimo, la pernoctación durante más de un período de ocupación
6. Contrato de producto vacacional de larga duración
7. Contrato de reventa
8. Contrato de intercambio
  - 8.1. Descripción del fenómeno
  - 8.2. El carácter independiente del contrato de intercambio
9. Normas en materia de publicidad
10. La protección del consumidor previa a la celebración de cualquiera de los contratos: la información precontractual
  - 10.1. El momento en que se debe facilitar la información
  - 10.2. Caracteres de la información
  - 10.3. La lengua en que debe ofrecerse la información
  - 10.4. Forma de presentación de la información
  - 10.5. Naturaleza jurídica del formulario
  - 10.6. Contenido de la información
11. Las medidas de protección al consumidor en el momento de la firma del contrato
  - 11.1. Forma y contenido mínimo del contrato
  - 11.2. La lengua en que debe estar redactado el contrato
12. La facultad de desistir del contrato celebrado
  - 12.1. Algunas ideas previas
  - 12.2. Caracterización de la facultad de desistir
  - 12.3. La regulación en la Directiva de 1994
  - 12.4. La reforma que supone la Directiva de 2009
13. La prohibición de anticipos
  - 13.1. Las diferencias entre la Directiva de 1994 y la de 2009
  - 13.2. Algunas cuestiones que surgen a la luz de la Ley 42/1998
14. La "rescisión" de contratos accesorios
  - 14.1. La extinción de los contratos accesorios
  - 14.2. En particular, la extinción del contrato de préstamo
15. Bibliografía
16. Tabla de jurisprudencia citada

## 1. Introducción

El 29 de noviembre de 1994 entró en vigor la *Directiva 94/47/CE del Parlamento y del Consejo, de 26 de octubre, 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*.<sup>1</sup>

Como consecuencia de esa norma, España aprobó la *Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*.<sup>2</sup>

En el Diario Oficial de 3 de febrero 2009, se ha publicado la *Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 2008/122/CE del Parlamento y del Consejo, de 14 de enero de 2009 relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio*. Su artículo 18 expresamente deroga la Directiva 94/47/CE.

En las líneas que siguen se pretende analizar en primer lugar los diferentes avatares que han concluido con la aprobación del texto, para a continuación estudiar el contenido de la norma aprobada y, al hilo del mismo, plantear qué consecuencias puede tener respecto al devenir normativo en España.

En todo caso, vaya por delante que algunos aspectos de la misma, en concreto el artículo 12, relativo al carácter imperativo de la norma y su aplicación en casos internacionales, quedarán fuera del estudio al tratarse de cuestiones de Derecho Internacional Privado sobre las que voces más autorizadas podrán opinar<sup>3</sup>.

## 2. La actuación de la Unión Europea entre la Directiva de 1994 y la de 2009

### 2.1. Enumeración de diferentes iniciativas

En el mes de noviembre de 1999, sólo dos meses después de que, por fin, todos los Estados miembros hubieran procedido a la transposición, la Comisión europea hizo público un *Informe sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento y del Consejo de 26 de octubre de 1994*.<sup>4</sup>

A raíz de las reflexiones del Informe de la Comisión, el Parlamento Europeo autorizó a la Comisión de Asuntos Jurídicos y de Mercado Interior para que elaborara un informe de propia

---

<sup>1</sup> Sobre la tramitación y un análisis de la misma, MUNAR (1994). También son muy ilustrativas las aportaciones de O'CALLAGHAN (1994), DOWNES (1995), LETE (1998).

<sup>2</sup> Sobre la misma, PAU (1996), LETE (1999), CAMPMANY (1999), COSTAS (2000), CUENCA (2000), DIAZ AMBRONA (2000), DE LEON (2000), JIMENEZ (2000), RUIZ-RICO Y CAÑIZARES (2000), LORA-TAMAYO ET AL. (2000), CORDERO (2003), MUNAR (2003).

<sup>3</sup> CARRASCOSA (1992), ECHEZARRETA (1999), DOWNES (1999a), FACH (2000).

<sup>4</sup> SEC (1999) 1795 final, [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/time02\\_es.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/time02_es.pdf). Sobre su contenido, CEPAS (2000) y MUNAR (2003).

iniciativa, sobre la política comunitaria en el ámbito de la protección de los adquirentes de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.

El 6 de marzo de 2001 dicha Comisión publicó su Proyecto de Informe (2000/2208 INI) al que se plantearon hasta 46 enmiendas (PE 298.410/1-46, de 4 de octubre de 2001).

Mientras, la Comisión de Medio Ambiente, Salud Pública y Política del Consumidor expresó su Opinión el 12 de julio de 2001 aprobando otra serie de enmiendas al texto propuesto y fijando una serie de conclusiones.

Aparece en las páginas 13 y siguientes del Informe final de la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior.<sup>5</sup>

Finalmente, el 3 de junio de 2002, se publica el Informe final de la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior sobre el seguimiento de la política comunitaria en el ámbito de la protección de los adquirentes de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.<sup>6</sup>

Se hace una propuesta de Resolución de la que cabe destacar los siguientes aspectos:

1. Evidencia que es práctica habitual que varias empresas intervengan en el acuerdo, aunque no formen parte del contrato inicial, lo que dificulta que el consumidor pueda hacer valer sus derechos (Considerando D).
2. Subraya que la Directiva es una norma de mínimos y los Estados se han limitado a “importar” sus contenidos, sin ofrecer una mayor protección al consumidor y ha conducido a una diferencia sustancial en el tratamiento jurídico de la actividad (Considerandos E y F).
3. Recomienda una ampliación de los plazos de desistimiento y que ese período se refiere a un número de días fácil de calcular e idéntico en todo Europa, sin tomar en consideración el carácter laborable o no de las fechas, al diferir en función no sólo del país, sino también de la provincia o incluso de la ciudad de que se trate. Además, esa facultad de desistir debe constar en la primera página del contrato (Recomendaciones 3, 4 y 5).
4. Recomienda adoptar el plazo de 1 año para el ejercicio de la facultad de resolución ante el incumplimiento de la norma (Recomendación 3).
5. Recomienda la ampliación a cualquier contrato de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, con independencia del período anual de utilización y del número de años de duración del derecho, incluyendo los “point club” (Recomendaciones 6 y 10); proponiendo la redefinición de “tiempo compartido” como “la provisión de un derecho de uso temporal de alojamiento de cualquier tipo para futuras vacaciones, para el que se requiere un abono inicial, o subsiguiente, de capital y que pueda requerir el abono de otras sumas anualmente o ‘según utilización’” (Recomendación 23).
6. Recomienda mantener la prohibición de anticipos y que se prohíba la práctica de pedir detalles de la tarjeta de crédito hasta que haya transcurrido el plazo de desistimiento (Recomendaciones 7, 8 y 9).

---

<sup>4</sup> Sobre las mismas, MUNAR (2003).

<sup>5</sup> 5-0215/2002, <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+REPORT+A5-2002-0215+0+DOC+XML+V0//ES>. Se analiza su contenido en BENAVIDES (2006).

7. Recomienda que la Comisión estudie la posibilidad de otorgar al adquirente una garantía efectiva mediante la inscripción en el registro de la propiedad u otro registro (Recomendación 11).
8. Solicita que se establezcan normas sobre el sistema de intercambio de tiempo compartido (Recomendación 6).
9. Sugiere que se cree un fondo de reserva para evitar el incremento incontrolado y exagerado de los gastos anuales de mantenimiento (Recomendación 14).
10. Solicita que se examine la posibilidad de definir esa clase de contrato como contrato de consumo para conseguir que el foro sea el del domicilio del adquirente o el del lugar en que está situado el inmueble (Recomendación 15).
11. Propone que forme parte del contrato la información que incorpora el Anexo y que éste debe verse ampliado en su contenido para incrementar la protección del adquirente (Recomendación 21).
12. Insta la declaración de nulidad de los contratos que no se hagan por escrito o que no incorporen la información exigida por el artículo 4 (Recomendación 22)
13. Que se presenten propuestas para resolver el acuciante problema de la reventa de los derechos adquiridos, protegiendo a los propietarios actuales de las “agencias de registro” que exigen unas tasas para financiar su presunta asistencia a la operación (Recomendación 26).
14. Que se prohíba de manera eficaz toda actividad comercial que suponga acoso, coacción o promesas engañosas (Recomendación 27).

El 22 de noviembre de 2001 tuvo lugar una audiencia pública en el Parlamento Europeo en que los interesados en la Resolución que se pretende aprobar manifestaron su opinión.

En su sesión del 4 de julio de 2002, el Parlamento pidió a la Comisión, con 431 votos a favor y ninguno en contra, que presente “con la mayor presteza posible el instrumento legislativo pertinente y las medidas administrativas necesarias para resolver los problemas de los usuarios de bienes en régimen de tiempo compartido garantizándoles, al mismo tiempo, el máximo nivel de protección”.

A raíz del requerimiento de Parlamento Europeo, la Comisión publicó un documento de consulta sobre la posible revisión de la Directiva, solicitando la opinión de todos los interesados sobre la viabilidad y adecuación de las recomendaciones realizadas.<sup>7</sup>

Se presentaron hasta 90 aportaciones <sup>8</sup>, siendo pertinente destacar aquí las que tienen su origen en instituciones o entidades españolas: a) Instituto Nacional de Consumo, b) Agencia Catalana del Consumo, c) CECU Confederación de Consumidores y Usuarios, 4) Dra. Noemí Downes, acreditada experta en la materia, en representación de la Universidad de La Laguna (*Brief reflexions submitted by an independent observer*), 5) Anfi Sales Gran Canaria, 6) la comunidad de propietarios del Club Es Pueto, 7) Explotación Hotelera P.A. SA, 8) La Manga Club Resort Peninsular Club, 9) Medio y Heredia Abogados, 10) los Centros Europeos de Consumo (CEE) España; además de la de la OTE (Organisation for timeshare in Europe) y de las dos multinacionales del intercambio: Resort Condominium Internacional e

---

<sup>6</sup> [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/consultation\\_paper010606\\_en.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper010606_en.doc)

<sup>7</sup> [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/list\\_submissions\\_timehare.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/list_submissions_timehare.doc)

Interval International.

El 19 de julio de 2006 tuvo lugar un workshop donde se debatieron las aportaciones presentadas. Entre los intervinientes, tres de ellos fueron españoles: Mary Luz Peñacoba (ECC España), Nuria Rodríguez Murillo (BEUC -Asociación de Consumidores Europeos-) y José Miguel Echenegusia (Interval Internacional).

En paralelo a toda esta labor, en el marco del movimiento hacia un derecho contractual europeo, la Comisión presentó el 11 de octubre de 2004 una *Comunicación al Parlamento Europeo y al Consejo sobre derecho contractual europeo y revisión del acervo: perspectivas para el futuro*<sup>9</sup>, que tiene como uno de sus principales objetivos la elaboración de un marco común de referencia para mejorar la coherencia del actual acervo y futuro. Una de las primeras medidas es la revisión de las ocho directivas en materia de consumo, entre las cuales se halla la de *timesharing*.

En el primer informe anual sobre los progresos realizados en esta materia, de 23 de septiembre de 2005<sup>10</sup>, se ofrecen unas conclusiones preliminares sobre la transposición de la Directiva, advirtiéndose que existen una serie de problemas importantes sobre todo por las quejas de los consumidores y del Parlamento Europeo centradas sobre todo en España y en menor medida en Chipre y Portugal. Así, enumera los siguientes: a) existencia de nuevos productos que no entran en el ámbito de aplicación de las legislaciones sobre tiempo compartido (clubes de vacaciones, contratos de menos de 3 años, contratos relativos a alojamientos en barcos); b) comercialización engañosa y transmisión de información insuficiente sobre el producto y el período de reflexión a los consumidores; c) técnicas de venta agresivas, como por ejemplo, la venta forzada; d) problemas con la devolución de los depósitos, que están prohibidos por la Directiva.

Por otra parte, en el *Libro Verde sobre la revisión del acervo comunitario en materia de consumo*, adoptado el 8 de febrero de 2007<sup>11</sup>, se hace una apuesta por un enfoque horizontal apostando por la refundición de las directivas en materia de consumo, si bien complementado con una acción vertical en el supuesto del *timesharing* abordando una necesaria definición del tiempo compartido.

Al hilo del mismo, en la *Comunicación de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo y al Comité Económico y Social relativa a la estrategia comunitaria en materia de política de los consumidores 2007-2013*<sup>12</sup> se señala como una de las acciones a desarrollar la propuesta de modificación de la Directiva sobre régimen de tiempo compartido.

Posteriormente, se ha publicado, como parte del *Consumer Law Compendium*, el estudio comparativo de la transposición de la Directiva 94/47 por parte de los 27 Estados miembros,

---

<sup>8</sup> COM (2004) 651 final,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52005DC0456:ES:HTML>

<sup>9</sup> COM (2005) 456 final,

[http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/fair\\_bus\\_pract/cont\\_law/progress05\\_es.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/fair_bus_pract/cont_law/progress05_es.pdf)

<sup>11</sup> Diario Oficial de la Unión Europea, C 61, 15 de marzo de 2007,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2007:061:0001:0023:ES:PDF>

<sup>12</sup> COM(2007) 99 final, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2008:162:0020:01:ES:HTML>

estando puesta al día la base de datos a octubre de 2008<sup>13</sup>.

## 2.2. La tramitación de la Directiva 2008/122/CE

Con todo ese camino avanzado, el 7 de junio de 2007, la Comisión de las Comunidades Europeas presenta la propuesta de Directiva.<sup>14</sup>

A ella se acompaña un Documento de Trabajo de los Servicios de la Comisión<sup>15</sup> (documento de “acompañación” –sic-) donde se explica la problemática y se evalúa el impacto de la revisión de la Directiva 94/47, explicando que entre las tres posibles opciones a escoger -mantenimiento del status quo, revisión vertical de la Directiva o acción no legislativa- se decantan por la segunda porque “sin imponer obligaciones excesivamente gravosas a las empresas, amplía las disposiciones a nuevos productos, en particular los clubes de descuento vacacionales, los productos afines al aprovechamiento por turno, la reventa y el intercambio”.

El Comité Económico y Social Europeo aprueba en el pleno de 24 y 25 de octubre 2007, por 129 votos a favor, 3 votos en contra y 1 abstención, el Dictamen sobre la propuesta de Directiva<sup>16</sup>.

La Comisión de Mercado Interior y Protección del Consumidor publica el 5 de noviembre de 2007 un Documento de Trabajo sobre la propuesta de Directiva.<sup>17</sup>

Por su parte, en la sesión del Consejo en materia de competitividad (mercado interior, industria e investigación), de 22 y 23 de noviembre de 2007, se manifiesta que se ha tenido un cambio de impresiones sobre el proyecto de Directiva considerando que la revisión de la Directiva 94/47 ha pasado a ser prioritaria<sup>18</sup>.

El 20 de diciembre de 2007 la Comisión de Mercado Interior y Protección del Consumidor publica una Comunicación<sup>19</sup> a sus miembros para que la estudien en el contexto del examen por la Comisión de la propuesta de Directiva, en la que se adjuntan reclamaciones recibidas por diputados o por Centros Europeos de Consumo referidas a tiempo compartido, clubes de

---

<sup>13</sup> [http://www.eu-consumer-law.org/consumerstudy\\_part2d\\_en.pdf](http://www.eu-consumer-law.org/consumerstudy_part2d_en.pdf). Estudio dirigido por los profesores Schulte-Nölke, Borger y Fischer, siendo la aportación sobre la Ley española del Profesor Sergio Cámara Lapuente, Catedrático de Derecho civil de la Universidad de La Rioja.

<sup>14</sup> SEC (2007) 743M, Sobre la misma, PUENTE DE PINEDO (2007), BBOTANA (2008).

<sup>15</sup> SEC (2007) 744,

<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52007PC0303:ES:HTML>

<sup>16</sup> *Diario Oficial de la Unión Europea*, C 44, de 16 de febrero de 2008, pp. 27-32, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2008:044:0027:0032:ES:PDF>

<sup>17</sup> <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+COMPARL+PE-396.726+02+DOC+PDF+V0//ES&language=ES>

<sup>18</sup> <http://ue.eu.int/uedocs/NewsWord/es/intm/98085.doc>

<sup>19</sup> [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004\\_2009/documents/cm/700/700832/700832es.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/cm/700/700832/700832es.pdf)

vacaciones, clubes de puntos,....

El 27 de febrero de 2008, la Comisión de Transporte y Turismo del Parlamento Europeo, siendo ponente Emmanuel Jardim Fernández, expresa su opinión sobre la propuesta de Directiva formulando 54 enmiendas.

El 28 de marzo de 2008, la Comisión de Asuntos Jurídicos, siendo ponente Antonio López-Isturiz White, expresa su opinión sobre la propuesta de Directiva formulando 38 enmiendas.

El 19 de mayo de 2008, se aprueba por la Comisión de Mercado Interior y Protección del Consumidor del Parlamento Europeo el Informe sobre la propuesta de Directiva <sup>20</sup>-Ponente Toine Manders- que incorpora el Proyecto de Resolución Legislativa del Parlamento Europeo y las Opiniones de las Comisiones de Transporte y Turismo y de Asuntos Jurídicos referidas en los dos últimos párrafos, que supone la incorporación de 114 enmiendas a la propuesta inicial de la Comisión.

El 24 de septiembre de 2008, el representante del Consejo asume por escrito el compromiso de adoptar la propuesta en su versión modificada por el Parlamento.

Es el procedimiento de codecisión en primera lectura que establece el artículo 251.2, primer guión del Tratado CE: "Cuando en el presente Tratado, para la adopción de un acto, se haga referencia al presente artículo, se aplicará el procedimiento siguiente. 2. La Comisión presentará una propuesta al Parlamento Europeo y al Consejo. El Consejo, por mayoría cualificada, previo dictamen del Parlamento Europeo, - Si aprobara todas las enmiendas contenidas en el dictamen del Parlamento Europeo, podrá adoptar el acto propuesto así modificado"

El Parlamento Europeo, en sesión de 22 de octubre de 2008, adoptó la Propuesta modificada por 647 votos a favor, 10 votos en contra y 16 abstenciones.<sup>21</sup>

El Consejo de la Unión Europea en la sesión del 18 de diciembre de 2008 aprueba definitivamente el texto de la nueva Directiva.<sup>22</sup>

Resulta del mayor interés, para comprender los entresijos de la negociación, un documento de la representación española: *Fichas resumen de las posiciones de España en los Consejos de Ministros de Competitividad de la UE durante la presidencia francesa (2º semestre 2008)*.<sup>23</sup>

Se trata de una norma con 20 artículos y 6 anexos y que, como sucede siempre con las normas europeas, contiene unos "Considerandos" preliminares de la mayor relevancia puesto que en ellos explica el porqué de las previsiones normativas.

El estudio necesariamente debe analizar su articulado, pareciendo un modo adecuado de hacerlo seguir el orden sistemático de la Directiva.

---

<sup>20</sup><http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+REPORT+A6-2008-0195+0+DOC+PDF+V0//ES>

<sup>21</sup> <http://www.europarl.europa.eu/oeil/file.jsp?id=5495872>

<sup>21</sup> [http://ec.europa.eu/prelex/detail\\_dossier\\_real.cfm?CL=en&DosId=195801](http://ec.europa.eu/prelex/detail_dossier_real.cfm?CL=en&DosId=195801)

<sup>23</sup> <http://www.es-ue.org/Documents/FICHAS%20PRESIDENCIA%20FRANCESA%20COMPETITIVIDAD.doc>

### ***3. Ámbito de aplicación de la norma***

El artículo 1.2 manifiesta expresamente que es aplicable a las transacciones entre comerciantes y consumidores, quedando fuera de su ámbito las transacciones entre comerciantes y también aquellas que puedan celebrarse entre dos consumidores.

Claro está, la cuestión se centra en determinar qué se entiende por “comerciante” y por “consumidor”. A ello se dedican los apartados e) y f) del artículo 2º, siguiendo los cauces ya marcados por la Directiva sobre prácticas comerciales desleales que maneja los mismo términos y con idéntico contenido.

#### **3.1. Comerciante**

Será cualquier persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocios, oficios o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un comerciante.

La Ley española en su artículo 1.5 somete a sus normas al “propietario, promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno”, por lo que puede afirmar que en este sentido no sería necesario modificar la caracterización que hace la Ley a la hora de trasponer la Directiva.

En todo caso, resulta de singular interés que tanto la Directiva como la Ley se refieran a todos los que intervienen en la comercialización porque es de todos conocido que en el negocio del aprovechamiento por turno las técnicas de marketing son extraordinariamente agresivas.

En España, y a partir de las sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sec. 2ª, 5.07.1999 (AC 1999/1243) y Sec. 4ª, 6.07.1999 (AC 1999/2123), se emplean esas técnicas agresivas como vía para declarar la nulidad del contrato celebrado al considerar que no ha existido un consentimiento libre o bien que se halla viciado por dolo al haber inducido a un error en el adquirente. Por otra parte, hay que aludir a la SAP Las Palmas, Sec. 3ª, 10.6. 2008 (AC 2008/1543), que establece la vinculación de la empresa titular a las actuaciones de un vendedor que actuaba en apariencia en su nombre: “dicho compromiso consta por escrito...suscrito por un empleado de las entidades demandadas...constando el nombre de la empresa y su domicilio no siendo responsabilidad de los demandantes que careciera de competencia para asumir esos compromisos”, situación esta que quedaría perfectamente cubierta por la definición que ofrece la Directiva que ahora se analiza.

#### **3.2. Consumidor**

Es toda persona física que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión. Esta redacción, si se compara con la Directiva de 1994, presenta una primera novedad al sustituir la expresión “adquirente” por la de “consumidor”, detalle que es alabado por el Consejo Económico y Social en su dictamen.

En la Propuesta se justifica el cambio de denominación con un razonamiento cuando menos curioso: “no es apropiado para designar a un consumidor que vende su derecho de aprovechamiento por turno, en caso de reventa”.

En España, a pesar de que la Ley 42/1998 siguiendo las pautas de la Directiva manejaba la expresión

“adquirente”, los Tribunales han entendido que las adquisiciones de tiempo compartido o aprovechamiento por turno quedan bajo el manto de las normas generales de protección al consumidor.

24

Por otra parte, hay que subrayar que mantiene la limitación de su ámbito a las personas físicas; con independencia que respecto de la Ley española ya he defendido la conveniencia de entender que las personas jurídicas sin ánimo de lucro pueden quedar incluidas bajo la expresión “adquirente”, hay que recordar que el artículo 3 del *Real Decreto 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias*, en adelante TR LGCU, define al consumidor o usuario como “las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional”, detalle éste que habrá de ser tenido en cuenta cuando se proceda a la transposición de esta Directiva al ordenamiento español, puesto que no podrá contradecir a la norma general en materia de protección al consumidor.<sup>25</sup>

Llama la atención de que el CES en el Dictamen no haga alusión a la cuestión relativa a las personas jurídicas como consumidores, cuando sí se había pronunciado al respecto al dictaminar la Directiva de 1994: “Se nos antoja que las personas jurídicas que no persiguen fines lucrativos deben ser abarcadas por las disposiciones de la Directiva como sucede con los adquirentes físicos. Con esto no defendemos la modificación del concepto de consumidor (persona física, que adquiere para uso propio o de su familia), sino su ampliación, como ya ha sido adoptado en diversos textos legislativos y por meras razones prácticas de equidad”. *Diario Oficial de las Comunidades Europeas*, C 108, de 19 de abril 1993, p. 3.

En las normas nacionales de transposición de la Directiva, algunos Estados han optado por no distinguir entre personas físicas o jurídicas (Austria, República Checa, Dinamarca, Francia, Hungría, Portugal, Eslovaquia), o aludiendo a éstas últimas pero matizando que no actúen en su condición profesional (Grecia).<sup>26</sup>

#### ***4. Aspectos que quedan al margen de la norma comunitaria***

Expresamente la Directiva deja en manos del legislador nacional una serie de aspectos que pueden estar relacionados con estos productos turísticos.

##### **4.1. Las vías de recursos generales en materia de Derecho contractual**

Es decir, que al margen de la peculiar regulación que hace de algunos aspectos del contrato que pueda celebrarse (publicidad, facultad de desistimiento, prohibición de anticipos, determinación de la ley aplicable, entre otros), las normas generales de la contratación entrarán en juego para resolver cualesquiera otras cuestiones que se pudieran plantear.

---

<sup>24</sup> MUNAR (2008)

<sup>25</sup> MUNAR (2003), pp. 112-113

<sup>26</sup> Consumer Law Compendium ...cit, p. 447,

[http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer\\_law\\_compendium\\_comparative\\_analysis\\_en\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer_law_compendium_comparative_analysis_en_final.pdf)

En derecho español, esto sucede en alguna medida cuando además de los supuestos de resolución que establece el artículo 10 de la Ley por un período de 3 meses, nada impide que se pueda ejercitar la acción de resolución del artículo 1124 del Código civil si existe algún incumplimiento obligacional, como podría ser la incorrecta prestación de los servicios que forman parte integrante del objeto del derecho.<sup>27</sup>

Este detalle es importante si se tiene en cuenta, como más adelante se comentará, que la Directiva opta por restringir su actuación al desistimiento, dejando sin regular las hipótesis de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de informar, que sí eran tratadas en la Directiva de 1994.

#### **4.2. El registro de bienes inmuebles o muebles y la transmisión de bienes inmuebles**

Debe recordarse en este sentido, que en la Exposición de Motivos del TR LGCU se justifica dejar al margen de la armonización la legislación relativa a los derechos de aprovechamiento por turno por “dada su indudable incidencia también en los ámbitos registral y fiscal, ajenos al núcleo básico de protección de los consumidores”. Por otra parte, los distintos sistemas registrales que conviven en el seno de la Unión hacen imposible pretender la armonización de sus reglas con relación a los derechos de aprovechamiento por turno en los supuestos que tengan naturaleza real<sup>28</sup>.

#### **4.3. Las condiciones de establecimiento, los regímenes de autorización o los requisitos para la concesión de licencias**

Evidentemente se trata de cuestiones de derecho administrativo que, por ejemplo, en España no están ni tan siquiera en manos del Estado sino que son competencia de las Comunidades Autónomas, a quienes la Constitución atribuye la potestad de dictar normas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda (artículo 148.1.3<sup>a</sup>) y promoción y ordenación del turismo (artículo 148.1.18<sup>a</sup>).

#### **4.4. La determinación de la naturaleza jurídica de los derechos que son objeto de los contratos cubiertos por la Directiva**

Se trata de uno de los aspectos que ha resultado más controvertido en el proceso de aprobación de la norma.

Así, el proyecto de Informe de la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior de 6 de marzo de 2001, ya aludido, expresamente recomienda a la Comisión “que estudie la posibilidad de armonizar la naturaleza jurídica... otorgándole naturaleza real y, con ello, las garantías jurídicas que esta condición lleva aparejada (acto auténtico, inscripción en el registro, etc.); posición que mantiene si bien matizada en la versión definitiva de 3 de junio de 2002 en que ya se conforma con que “se examine la posibilidad de definir la naturaleza jurídica del contrato referente al uso de inmuebles en régimen de tiempo compartido como contrato de consumo”, y el Consejo Económico y Social en su Dictamen “insta así a la Comisión a que establezca una definición de la naturaleza jurídica del derecho *-timeshare-*, ya sea

---

<sup>27</sup> MUNAR (2003), p. 89.

<sup>28</sup> Sobre la problemática registral, CERDEIRA (1996) y (1999), MÚGICA (1999).

configurado como derecho real o como derecho personal de carácter obligatorio –derecho a la prestación de servicios-...”.

Hay que recordar que en la actualidad, salvo España que fija una posible naturaleza jurídica dual –como derecho real limitado o como arrendamiento de temporada<sup>29</sup>-, el resto de Estados de la Unión han dejado abierta cualquier alternativa de configuración jurídica.

Hay que recordar que en algunos Estados en un primer momento sí se fijó un cauce jurídico único: Portugal a través del derecho real de habitación periódica, Grecia con el contrato de multiarriendo y Francia con las sociedades de disfrute a tiempo compartido. Sobre estas figuras, MUNAR (1991). No obstante, al proceder a la trasposición de la Directiva de 1994 dieron carta de naturaleza a cualquier otra configuración.

La posición del legislador español ha sido ácidamente criticada por gran parte de la doctrina al considerar que supone “poner puertas al campo”<sup>30</sup>, pero no se puede desconocer que dado el carácter receptor de turistas y no exportador de los mismos que tiene España no resulta descabellada la opción escogida por la Ley 42/1998, teniendo en cuenta que pretende dotar de seguridad jurídica al sistema.

En todo caso, al tener que proceder a la transposición de esta Directiva de 2009, el legislador español podrá valorar la opción de abrir la mano y aceptar que en España se organicen sistemas de aprovechamiento por turno de naturaleza personal distintos del arrendamiento de temporada u otras alternativas como derechos reales, si bien en esta hipótesis no parece probable que se opte por aceptar la configuración como un derecho real de propiedad puesto que la principal justificación para dejarla fuera de la ley en 1998 no ha desaparecido: que exista alguien que sea responsable del mantenimiento del complejo.

En este sentido, cabe hacer una reflexión importante. El capítulo IV del Título V del Libro V del Código civil de Cataluña se dedica a regular en los 12 números del artículo 554 la comunidad especial por períodos, supuesto especial de copropiedad, pero dejando patente que queda fuera de su regulación la que se pudiera configurar sobre inmuebles turísticos. Es decir, que deja en manos del legislador estatal la regulación del aprovechamiento por turno de naturaleza turística que es el que pretende regular la Directiva que ahora se analiza, por lo que en ningún caso parece verse afectada la normativa catalana por esta nueva norma europea, como tampoco incidía en ella la Directiva de 1994.

Ahora bien, en los últimos tiempos ha surgido una alternativa en el mundo turístico que puede resultar atractiva: me estoy refiriendo al condohotel. Se ha dicho que es una alternativa para los hoteleros que mantienen el negocio hostelero y se libran de un inmovilizado, obteniendo liquidez para poder afrontar la mejora de los inmuebles<sup>31</sup>. Se adquiere el derecho de propiedad sobre una habitación hotelera cuyo goce queda limitado a un período de tiempo de cada año, al quedar en manos del hotel la gestión del disfrute del inmueble el resto del año. Nótese que se está constituyendo un derecho real, el de propiedad, que permite la utilización del inmueble durante un período determinado del año. Se podrá decir que se trata de dos productos turísticos distintos que no deben confundirse porque en un caso la propiedad es sobre todo el inmueble cediendo la explotación de la mayor parte del tiempo mientras que en el otro el derecho queda delimitado ya desde el primer momento por un espacio temporal (una

---

<sup>29</sup> Sobre esta figura, CERDEIRA (2003).

<sup>30</sup> RUIZ-RICO (1999).

<sup>31</sup> TORRES (2008).

semana). No obstante, si nos centramos en la razón de ser de ambos productos veremos que lo que se pretende es que el adquirente acabe disfrutando del alojamiento durante un período del año, en un caso obteniendo además los beneficios por la explotación hotelera el resto del año, y en el otro no. Por otra parte, si acudimos a la definición del derecho de aprovechamiento por turno que realiza la Ley española en su artículo 1.1 se puede apreciar que no son tan distintos, cuando se describe su objeto como “la atribución de la facultad de gozar con carácter exclusivo durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida a la vía pública o a un elemento común del edificio en que esté integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario”.

## ***5. Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico***

El artículo 2.1.a) lo define como aquel contrato de duración superior a 1 año merced al cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación.

La Directiva de 1994 establecía como parámetros esenciales de su definición la duración mínima de 3 años, el período anual mínimo de una semana y el hecho que recaiga sobre un inmueble. La pretensión de la nueva Directiva ha sido acabar con el equívoco de aquellos productos que denominaba la propuesta de 2007 como “productos afines al aprovechamiento por turno”.

Los describen como “aquellos económicamente equivalentes al tiempo compartido, si bien están diseñados de tal forma que no se ajusten a la definición de la Directiva...incluyen los contratos para estancias reiteradas en un alojamiento de vacaciones pero con una duración inferior a 3 años o por períodos inferiores a una semana, así como lo contratos relativos a embarcaciones o caravanas (es decir, bienes muebles) en lugar de propiedades de ubicación fija.”<sup>32</sup>

Si se fija la atención en los términos de la definición hay una serie de aspectos a subrayar.

### **5.1. La naturaleza de los bienes sobre los que recae el derecho que se adquiere**

Desaparece la idea de que se trata de derechos que necesariamente recaen sobre bienes inmuebles.

Se abre la vía para configurar derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes muebles que puedan tener la consideración de alojamiento. Así, por ejemplo, se podrán definir esos derechos de disfrute temporal sobre embarcaciones, caravanas u otros bienes susceptibles de cumplir esa finalidad. Hay que recordar que ello supone un giro copernicano respecto de la Directiva de 1994 en que expresamente se limitaba su objeto a bienes inmuebles.

En todo caso, la Propuesta inicial subraya que no pueden quedar amparados por la norma contratos que no se refieren a alojamientos: alquiler de terrenos para caravanas, instalaciones para guardar los barcos de recreo, etc. También quedarán excluidas fórmulas tales como la reserva de plazas en espacios cubiertos para acontecimientos deportivos, pues el término «alojamiento» supone la pernoctación.

---

<sup>32</sup> <http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=MEMO/07>

En el momento de transponer la Directiva de 1994, no todos los Estados habían mantenido esta limitación. Así, la norma de Eslovenia permitiría incluir los campings y la de Gran Bretaña las caravanas y los campings, mientras que Estonia no establece limitación alguna a la noción de alojamiento.<sup>33</sup>

### 5.2. Se trata de derechos que recaen bienes de uso turístico

Ello tiene como consecuencia que los posibles derechos que comportan el disfrute durante un período anual durante varios años sobre un bien que no tenga ese uso turístico no queda bajo la égida de la norma, ni sus adquirentes protegidos por la norma.

Hay que recordar nuevamente que el Código civil catalán ya prevé la existencia de comunidades especiales por turnos que pueden recaer sobre edificios destinados a viviendas unifamiliares, barcos, aeronaves no comerciales y bienes muebles identificables de forma clara y equipados adecuadamente. Así pues, a partir de la entrada en vigor de la Directiva podría ser necesaria una mínima reforma de norma catalana para reconocer los derechos que incorpora la norma comunitaria para el caso de que esos bienes muebles a los que se refiere el artículo 554.2 del Código civil catalán tuviera un uso turístico. Ello no se contradice con lo que expresa el apartado 4 de este precepto cuando remite a las normas del contrato de aprovechamiento por turno cuando se establece sobre inmuebles para su explotación turística o de vacaciones por temporada, puesto que este es el único posible objeto que regula la Ley estatal 42/1998. Cuando se proceda a la reforma de la Ley para su adecuación a la nueva Directiva, entiendo que no habría colisión si el legislador catalán regulara los mecanismos protectores del consumidor en los supuestos en que se establezca una copropiedad sobre algún bien mueble destinado a alojamiento de uso turístico.

### 5.3. El contrato debe tener una duración superior a un año

Se trata de uno de los aspectos que resultaron más controvertidos de la anterior Directiva que fijaba una duración mínima de 3 años. Esa previsión normativa derivó en que por parte de empresarios poco escrupulosos se ofrecieran productos turísticos de alojamiento de duración inferior a esos 36 meses con la exclusiva finalidad de no quedar sometidos a las exigencias de la Directiva y las leyes nacionales que la trasponían.

La jurisprudencia española se ha mostrado vacilante en cuanto a la posibilidad de aplicar la Ley 42/1998: hay quienes entienden que son contratos celebrados en fraude de ley y a los que se debe aplicar la ley que pretenden eludir (SAP Málaga, Sec. 4ª, 10.6.2003 -JUR 2004/11559-, SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 1ª, 24.11.2003 -JUR 2004/31350-, SAP Las Palmas, Sec. 5ª, 19.5.2005 -JUR 2005/155290-, SAP Jaén, Sec. 2ª, 20.6.2006 -EDJ 2006/347841-); en cambio, otras Audiencias consideran que no resulta aplicable la Ley por la duración del régimen y por tanto no sujetos al artículo 1.7 (SAP Málaga, Sec. 4ª, 24.2.2004 -AC 2004/779-). En cualquier caso, en aquellos supuestos en que se elude aplicar la Ley 42/1998 por entender que no quedan sometidos a ella, se acaba declarando la nulidad de esos contratos de acuerdo a las reglas generales del Código civil (SAP Sevilla, Sec. 5ª, 27.5.2004 -AC 2004/859ª-, SAP Las Palmas, Sec. 3ª, 17.3.2005 -JUR 2005/111324- y 19.5.2005 -JUR 2005/155920-, Sec. 3ª, 12.11.2004 -JUR 2005/22193-, SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 4ª, 25.7.2005 -JUR 2005/210854-, SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 3ª, 2.3.2007 -JUR 2007/150598 3ª-).

Debe llamarse la atención que, precisamente para evitar que se pretenda soslayar la norma, el artículo 2.2 establece que para determinar la duración del contrato “se tomará en consideración

<sup>33</sup> *Consumer Law Compendium...cit*, p. 454,

[http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer\\_law\\_compendium\\_comparative\\_analysis\\_en\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer_law_compendium_comparative_analysis_en_final.pdf)

cualquier disposición del contrato que permita la renovación o prórroga tácita”.

Este fenómeno se ha venido produciendo en la práctica para evitar la aplicación de la Ley 42/1998 y ha tenido su reflejo en la jurisprudencia. En efecto, la SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 4ª, 12.7.2004 -EDJ 2004/140942- estima la resolución del contrato por otras causas, pero *obiter dicta* reconoce que la existencia de un contrato de 35 meses con una prórroga ofertada de 50 años es un caso claro de fraude de ley; siguiendo el mismo razonamiento la SAP Las Palmas, Sec. 5ª, 8.6.2005 -JUR 2005/186999- que sí declara la nulidad del contrato por esa misma causa.

#### 5.4. El objeto del contrato

El contrato puede tener por objeto la adquisición de un derecho real que otorgue ese disfrute o bien un derecho personal o de crédito.

Si se trata de un derecho real, nada se opone a que pueda configurarse como un derecho de propiedad o como un derecho real limitado de goce.

En cuanto a su caracterización obligacional, parece que el legislador comunitario está pensado en el derecho a una prestación de servicios.

En este sentido, no puede perderse de vista la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, de 22 de abril de 1999 -EDJ 1999/4568-, en que se consideró pertinente aplicar la Directiva sobre ventas fuera de establecimiento a un supuesto de multipropiedad al entender que el valor de los servicios era mayor que el inmobiliario.<sup>34</sup>

Por otra parte, vale decir que en el Considerando 6 se hace una declaración que tiene calado: se afirma que ese contrato no puede ser un “contrato normal de alquiler” puesto que éste se refiere a un único período continuo de ocupación y no a múltiples períodos.

Hay que recordar que la Ley 42/1998 configura el derecho de aprovechamiento por turno o bien como un derecho real limitado de goce o como un arrendamiento de temporada. Es cierto que ese arrendamiento no quedaría incurso dentro de la noción de “contrato normal de alquiler” si por tal se entiende aquel que tiene por objeto el disfrute de un bien de forma continuada durante un número de años, habida cuenta que el objeto del arrendamiento de temporada de la Ley tiene por objeto el disfrute por lo menos de 7 días anuales por un período entre 3 y 50 años.

En todo caso, el artículo 3.4 establece que ese derecho de aprovechamiento por turno siempre debe tener ese contenido de disfrute de un alojamiento turístico, sin que pueda ser comercializado o vendido como simple inversión.

En el documento de consulta de la Comisión se alude a la figura de los programas de reembolso, explicando que son productos que se venden junto al tiempo compartido: “el consumidor deposita una cantidad -por ejemplo 15.000 euros- con la promesa de que se le devolverá al cabo de los años con enorme interés. La empresa afirma que el dinero se coloca bajo la gestión del departamento de inversión de un banco de buena reputación. En realidad, el dinero no se invierte: la empresa sencillamente se apropia del mismo de manera ilegal”. De hecho, es cierto que en algunos casos se han ofrecido tales derechos como simples objetos de inversión inmobiliaria, con el problema de que a la hora de pretender realizar la inversión realizada no se obtienen los beneficios pretendidos y ofrecidos en el momento de la adquisición: En la Comunicación de 20 de diciembre de 2007 de la Comisión de Mercado Interior y

---

<sup>34</sup> Sobre la misma, FELIU (1999), DOWNES (1999b), MUNAR (1999), LÓPEZ (2000).

Protección del Consumidor –ya citada-, se explica el caso de un consumidor, de vacaciones en Canarias, que firma un contrato que se anunciaba como producto financiero español: Se prometía una inversión en un grupo hotelero y el dinero obtenido se ingresaría en una cuenta corriente disponible en cualquier momento, pagando por adelantado 7.000 euros del precio total de 24.000. Al cabo de unos meses, recibió un certificado de propiedad en régimen de tiempo compartido.

### **5.5. El derecho de utilización puede recaer sobre uno o varios alojamientos**

Queda consagrado el reconocimiento del aprovechamiento por turno sobre una pluralidad de inmuebles sobre los que podrá escoger el adquirente o que le podrán ser ofrecidos por el promotor, lo que en el argot se viene conociendo como “alojamiento flotante”. Hay que advertir que esa posibilidad que admite la norma no debe confundirse con la existencia de un posible intercambio. En la hipótesis que ahora se maneja lo que sucede es que el derecho del adquirente recae sobre una pluralidad alternativa de alojamientos, quedando el *ius eligendi* en manos de una u otra parte contratante en función de lo que determine el contrato, mientras que en el supuesto del intercambio como más adelante se analizará con pormenor, el titular de un derecho sobre un alojamiento lo deposita para cederlo a otro titular a cambio de obtener la posibilidad de disfrutar de otro alojamiento de características similares en otro lugar. La Ley 42/1998 prevé esa posibilidad de alojamiento flotante en la hipótesis del derecho de aprovechamiento por turno configurado como arrendamiento de temporada al referirse a “un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas”; por tanto, esa previsión de la Directiva no exige una modificación de la Ley, ya que no tiene carácter imperativo sino más bien pretende amparar todas las hipótesis que en la práctica se barajan, si bien en España en la actualidad tienen una viabilidad limitada a los supuestos creados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley o a esos arrendamientos de temporada aludidos.

Una crítica a esta alternativa que ofrece el legislador, en MUNAR (2003), pp. 95-96, donde también se apunta la existencia de opiniones doctrinales dispares.

### **5.6. El contenido del derecho que se adquiere debe incluir, como mínimo, la pernoctación durante más de un período de ocupación**

Con esta previsión se pretende descartar el alojamiento en una habitación de hotel incluso aquellos supuestos en que se procede a la reserva de la habitación para múltiples estancias.

En el Considerando 6 se alude a ello al explicar que esos contratos “no comprenden las reservas múltiples de alojamiento, incluidas las habitaciones de hotel, en la medida en que dichas reservas múltiples no conllevan derechos y obligaciones adicionales respecto de los que derivan de reservas independientes”. Abunda en este sentido la explicación ofrecida por la Propuesta inicial que advierte que no estará cubierto el alojamiento en hotel en dos estancias prepagadas a lo largo de un año, puesto que la duración de este tipo de contrato es inferior a un año.

Es decir, que el derecho que se adquiere merced a ese contrato por propia definición debe suponer el disfrute del alojamiento durante más de un periodo de tiempo, sin que venga determinado el tiempo de duración del mismo.

La Directiva de 1994, y por ende la Ley 42/1998, establecía un período mínimo de duración de los derechos de 7 días, lo que dio pie a que la picaresca empresarial ofreciera derechos de 6 días con

la única pretensión de eludir la norma. Con la nueva redacción, será suficiente que el derecho reconozca la posibilidad de pernoctar en el alojamiento más de una vez para que quede sometido a las previsiones de la Directiva. Ello necesariamente exigirá la modificación del artículo 1.3 de la Ley 42/1998 y, evidentemente, dará juego para sopesar el alcance de la reforma, debiendo valorar el legislador nacional hasta dónde desea llegar.

## **6. Contrato de producto vacacional de larga duración**

El artículo 2.1.a) lo define como aquel de duración superior a 1 año en virtud del cual 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. Hay que advertir que el artículo 2.2 respecto de estos contratos establece la misma regla aludida al estudiar el contrato de aprovechamiento por turno: para calcular la duración, en este caso, superior a 1 año, habrá que tomar en consideración todas las posibles renovaciones o prórrogas tácitas que disponga el contrato.

El artículo 10 establece unas “disposiciones específicas” para estos contratos.

Habría tenido más sentido que lo que parece un detalle sin la mayor importancia hubiera aparecido como parte de la definición del contrato, puesto que alude a la principal contraprestación que debe satisfacer el consumidor y que no es otra que el precio.

La previsión de que el pago del precio se hace de forma escalonada, dividiéndose la cuantía total en plazos anuales, pone sobre la pista que se trata de un contrato de tracto sucesivo, puesto que autoriza a que anualmente se desista de continuar con el mismo: el consumidor habrá disfrutado de las ventajas que le ofrece el contrato a cambio del pago de una parte del precio que resultará proporcional a los servicios percibidos, pero no resulta posible que se satisfaga el precio íntegro en el primer momento. La previsión normativa pretende evitar que el comerciante se declare insolvente y ello acabe perjudicando al consumidor o que, cuando ya ha disfrutado de las ventajas el primer año si no ha quedado satisfecho, no quede obligado a mantener su afiliación al club porque ya ha pagado por una serie de años.

Por otra parte, prohíbe que el pago se haga de manera que no sea conforme al plan de pago escalonado. Con esa disposición pretende evitar que de manera inopinada se pudiera ver incrementado el montante a satisfacer cada año, razonando el Considerando 15 que lo que sí es posible es que en el precio inicialmente previsto, que se paga de manera escalonada, ya se tenga en cuenta el posible impacto de la inflación “para garantizar el mantenimiento del valor real de esos plazos”.

Es una de las grandes novedades de la Directiva puesto que se trata de contratos que quedaban al margen de la norma anterior y había sido el foco de mayores problemas para los consumidores.

Portugal, si embargo, incluyó en su norma de transposición normas relativas a sistemas de alojamiento vacacional, definidos como derechos de alojamiento en complejos vacacionales que no constituyen derechos de tiempo compartido, y contratos mediante los que se pueden transmitir esos derechos con un

pago anticipado.<sup>35</sup>

Las voluntades de las autoridades europeas no puede ser más clara cuando afirma que este concepto legal “incluye varios tipos distintos que se ofrecen actualmente en el mercado, bajo denominaciones diversas: clubes de descuento vacacionales, clubes de viajes internacionales o clubes de intercambio de vacaciones, y a veces ostentan nombres como intercambio de lujosas vacaciones de ensueño”. Se puede afirmar que es el verdadero motivo que justifica la nueva Directiva. Basta en este sentido consultar la mayoría de respuestas a la consulta que hizo la Comisión, en que se acredita que los complejos de aprovechamiento por turno no generan graves problemas.

Nuestros tribunales han tenido ocasión de enfrentarse a varios de estos supuestos:

a) Por una parte, lo que se conoce como “Contrato de afiliación al programa de servicios turísticos”. Se trata de la afiliación a un programa de servicios vacacionales y turísticos de un tour operador, confiriendo al cliente la cualidad de socio que le atribuye la facultad de disfrutar durante 50 años de 3 semanas de alojamiento. Se ha entendido aplicable la Ley al ser evidentes casos de fraude de ley (SAP Valladolid, Sec. 1ª, 1.10.2004 -JUR 2004/289784-, SAP Cádiz, Sec. 2ª, 18.5.2007 -AC 2007/2102-, SAP Las Palmas, Sec. 5ª, 6.6.2007 -EDJ 2007/209847-).

b) Sistemas de puntos. El comprador adquiere un derecho de uso sobre una caravana una semana al año por 10 años que es canjeable por 2000 puntos y adquiere también 5000 puntos de Select Vacation Club que son canjeables por varios de los alojamientos que ofrecen que están constituidos en régimen de aprovechamiento por turnos o por diversos servicios. Se enfrentó a este supuesto la SAP Valencia, Sec. 8ª, 3.3.2008 -EDJ 2008/55211-, entendiéndose el Tribunal que es un supuesto que no puede quedar sometido a la Ley porque no se refiere sólo a un inmueble ni para un período anual fijo y determinado, ni tiene una duración mínima de 3 años; pero en todo caso declara la nulidad del contrato por entender que se trata de un contrato celebrado en fraude de ley que encubre un aprovechamiento por turno.

En el Considerando 7, la norma explica que no comprende la definición aquellos sistemas normales de fidelidad que ofrecen descuentos sobre futuras estancias en hoteles de una cadena, explicando que ello obedece a que la pertenencia al sistema no se obtiene a título oneroso ni el precio pagado por el consumidor tiene como finalidad principal la obtención de tales descuentos u otras ventajas en el alojamiento.

La propuesta inicial detalla más esta justificación: Tampoco estarán cubiertos los descuentos ofrecidos durante un plazo más breve o los descuentos puntuales. Este podría ser el caso, por ejemplo, de una cadena hotelera que vende «bonos de descuento estivales», en el que el consumidor paga cien euros por una tarjeta que le da derecho a descuentos de hasta el 10 en estancias en los establecimientos de la cadena durante un verano. Tampoco estarán incluidos los contratos cuyo propósito principal no sea ofrecer descuentos o bonificaciones. Ello significa, por ejemplo, que una tarjeta de crédito no será considerada un «producto vacacional de larga duración», aun cuando la empresa que emite la tarjeta ofrezca reducciones en hoteles y el consumidor tenga que pagar una suma en concepto de emisión y una cuota anual, ya que el objeto principal del contrato no es ofrecer descuentos.

---

<sup>35</sup> Consumer Law Compendium...cit, p. 453,

[http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer\\_law\\_compendium\\_comparative\\_analysis\\_en\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer_law_compendium_comparative_analysis_en_final.pdf)

## 7. Contrato de reventa

El apartado 1 c) del artículo 2 lo define como un contrato en virtud del cual un comerciante, 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.

La gran preocupación que había surgido desde la aprobación de la Directiva de 1994 y de las Leyes nacionales que la transpusieron es que no quedaban cubiertas por los mecanismos de protección al adquirente esas operaciones comerciales.

En el apartado K del Anexo de la Directiva de 1994 se alude, como contenido mínimo del contrato, a que se especifique si existe la posibilidad de participar en un sistema de reventa del derecho objeto del contrato, así como los posibles costes en el caso de que el sistema esté organizado por el vendedor o un tercero designado en el contrato. Pero esa información que se exige en el contrato, por el contrario no se exige que aparezca en el documento informativo a entregar antes de la celebración de aquel.

En la redacción inicial de la Ley 42/1992 no existía alusión alguna a este negocio, y sólo fue con la reforma operada por el artículo 95 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que incorporó el apartado l) al artículo 8.2 y el apartado 13º del artículo 9.1.<sup>36</sup>

Ha sido muy frecuente que en la venta de derechos de aprovechamiento por turno se ofrezca al adquirente por parte del vendedor la posibilidad de revender el derecho adquirido, de manera que podrá recuperar la inversión realizada si no resulta de su agrado o se cansa; o si se trata de la compra de un segundo derecho se le ofrece hacer las gestiones para vender el primero que compró.

En la Comunicación de la Comisión de Mercado Interior y Protección del Consumidor, de 20 de diciembre de 2007 -ya citada-, se narran algunos ejemplos muy descriptivos: a) Consumidor alemán propietario de puntos de tiempo compartido en Austria. Se ponen en contacto con él para preguntarle si estaba interesado en revender sus puntos por 38 mil euros llegando la oferta hasta 42 mil. Acepta y le piden una "tasa administrativa" de 2100 euros, más adelante satisfizo 4620 euros a un fiduciario y más tarde 2.200 como gastos de transacción. Hasta el momento no había recibido la cantidad prometida. b) Consumidor inglés que paga 850 libras para asegurar la venta de su derecho por 11.250 libras aduciendo que se trataba de una tasa en concepto de servicio al cliente.

Esta práctica comercial ha originado numerosos litigios al no cumplir los vendedores aquello a lo que inicialmente se habían comprometido, planteándose la ineficacia del contrato de adquisición que incluye ese pacto de reventa a través de dos vías: la resolución por incumplimiento o la nulidad por vicio de consentimiento.

En ambas hipótesis existen líneas jurisprudenciales opuestas:

En los supuestos de resolución, una primera considera el fracaso de la operación como un incumplimiento de una obligación asumida por la parte vendedora que permite la resolución del contrato, entendiendo que se trata de una obligación de resultado y que no se trata de una obligación independiente, accesoria e intrascendente, sino que es una obligación destacada y con una significación esencial (SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 1ª, 13.2.1999 -AC 1999/4118-; SAP Islas Baleares, Sec. 4ª, 11.6.1999 -Roj SAP IB 1607/1999, Sección 4ª-; SAP Valladolid, Sec. 1ª, 18.2.2002 -JUR 2002/102269-; Sec.

---

<sup>36</sup> Sobre la justificación de la reforma, MUNAR (2003), pp. 183-184 y 199-200.

3ª, 3.3.2003,-JUR 2003/123157-; Sec. 1ª, 6.10.2003 -JUR 2004/74940-; Sec. 1ª, 17.12.2003-EDJ 2003/210681-; SAP Barcelona, Sec. 17ª, 13.5.2002 -JUR 2002/188221-; Sec. 11ª, 14.11.2005 -AC 2006/160-; SAP Málaga, Sec. 4ª, 30.6.2003 -AC 2003/1983-; Sec. 4ª, 19.4.2007 -AC 2007/2149-). La tesis alternativa es considerar que el incumplimiento de la obligación asumida de revender no puede dar lugar a la resolución del contrato, puesto que es una simple obligación de medios y no de resultados, no pudiendo tener la consideración de esencial y sin que conste que la finalidad del contrato quedara supeditada a la reventa del derecho (SAP Valencia, Sec. 8ª, 20.1.2003 -JUR 2003/114826-; Sec. 11ª, 27.1. 2004 -JUR 2005/3666-; SAP Málaga, Sec. 4ª, 26.1.2006 -AC 2006/473-; Sec. 6ª, 4.4.2006 -EDJ 2006/295282; SAP Guadalajara, Sec. 1ª, 14.6.2007 -EDJ 2007/168168-; SAP Barcelona, Sec. 1ª, 10.5.2000 -EDJ 2000/2572-; SAP Las Palmas, Sec. 2ª, 12.2.1998 -EDJ 1998/4474-; Sec. 1ª, 3.9.1999 -AC 1999/8341-).

En los supuestos en que se pretende reclamar la nulidad del contrato, hay sentencias que no consideran pertinente considerar que el incumplimiento puede dar lugar a la nulidad por el carácter restrictivo de esta solución y por la necesidad de que se acredite cumplidamente la existencia del vicio del consentimiento en que se apoya (SAP Valencia, Sec. 7ª, 11.1.2002 -AC 2002/813-; SAP Barcelona, Sec. 17ª, 20.3.2002 -AC 2002/926-; Sec. 16ª, 17.5.2002 -JUR 2002/189432-; SAP Navarra, Sec. 2ª, 21.12.2004 -JUR 2005/50495-; SAP Guadalajara, Sec. 1ª, 14.3.2006 -EDJ 2006/49834-); otras tampoco admiten esa vía de impugnación al haber ya empleado el sistema lo cual supone ir contra los propios actos (SAP Las Palmas, Sec. 4ª, 6.7.1999 -AC 1999/2123-; SAP Málaga, Sec. 1ª, 6.9.2000 -JUR 2001/1-; SAP Cantabria, Sec. 4ª, 20.12.2000 -JUR 131224-). En cambio, existe una línea bastante consolidada que entiende que cabe declarar la nulidad de esos contratos siendo la mejor explicación la reproducción de un fragmento de la SAP Baleares, Sec. 3ª, 20.6.2006 (EDJ 2006/253719): "Atendiendo al sentido literal de la cláusula, su lectura por persona legítima le hace entender que de inmediato cuando lo soliciten se le revenden los derechos a un tercero no constando la suficiente información sobre lo que estaba asumiendo: revela la concurrencia de argucias, oscuridades, imprecisiones suficientes para generar confusiones en el posible cliente e inducirle a la suscripción del contrato, por lo que ha de entenderse viciado el consentimiento y procede la acción de nulidad al amparo del art. 1300"; en sentido parejo, SAP Valladolid, Sec. 3ª, 12.5.2003 -EDJ 2003/57867-; SAP Jaén, Sec. 3ª, 15.10.2004 -JUR 2005/23742- y Sec. 1ª, 20.2.2007 -JUR 2007/265495-; SAP Madrid, Sec. 19ª, 23.10.2006 -EDJ 2006/373817-.

De lo explicado hasta el momento y si se leen los términos empleados por la norma se puede concluir que la Directiva cubre bajo su manto cualquier actividad de intermediación para la compraventa de derechos de aprovechamiento por turno, con independencia de que se trate de una cláusula incorporada al contrato o que se trate de la venta del anterior derecho en el supuesto de que se adquiera un segundo.

Hay que llamar la atención, en este sentido, que la norma permite entender que en el supuesto de que un comerciante hubiera adquirido un derecho de aprovechamiento por turno o un producto vacacional de larga duración y posteriormente lo venda "de segunda mano" a un consumidor debería calificarse tal contrato como de los de reventa sometidos a la norma.

En aras a la correcta protección del consumidor se ha criticado el que la norma no dé un paso más e incluya alguna exigencia de garantía explícita de la gestión de reventa.<sup>37</sup>

En todo caso, por lo menos queda prohibido el pago de cantidad alguna por parte del consumidor hasta tanto la venta no haya tenido lugar o el contrato haya concluido por alguna otra vía.

---

<sup>37</sup> PUENTE (2007), p. 3.

Las disposiciones de la Directiva obligarán al legislador español a modificar la Ley para incorporar las normas que en ella aparecen. Evidentemente, el legislador español es libre de incorporar garantías suplementarias a las previstas en la norma europea con la finalidad de acabar con aquellos sujetos que desarrollando prácticas fraudulentas originan graves perjuicios al sector. Es cierto que siempre está la vía penal para poder perseguir las posibles estafas, pero sin duda se hace necesario adoptar mecanismos de protección en un sector comercial que ha estado abonado durante tantos años a un sin fin de escándalos y denuncias.

## **8. Contrato de intercambio**

El artículo 2.1 d) lo describe como “un contrato 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”.

### **8.1. Descripción del fenómeno**

En los primeros años de existencia de la fórmula del *timesharing* o aprovechamiento por turnos se consideró como “la segunda casa del hombre pobre”, ya que éste no tenía capacidad económica para adquirir el apartamento en propiedad y, además, los apartamentos carecían de cualquier detalle lujoso y eran de poca calidad.

Normalmente, esta operación se realiza a través de grandes multinacionales que poseen un número importante de complejos en multipropiedad en las principales zonas turísticas del mundo, siendo las empresas líderes del sector *Resort Condominiums International* (R.C.I.) e *Interval International* (I.I.).

La oferta es la siguiente: El adquirente, que ha comprado un período de tiempo de un apartamento situado en un complejo afiliado a alguna de estas cadenas, puede cambiarlo por un período de tiempo diferente en el mismo complejo (si las fechas no le resultan aquel año idóneas), o por el mismo o diferente período de tiempo en un complejo de la compañía situado en otro lugar. Para la realización de esta complicada operación, las empresas cuentan con una compleja red informática que recibe las peticiones de los afiliados e intenta armonizarlas: compatibiliza la oferta del que desea un período de tiempo en lugar diferente a aquél al que él ha adquirido, con la del sujeto que sí ha adquirido su período en dicho complejo y desee ir al complejo del que formuló su intención de cambio.

La afiliación al servicio de intercambio comporta el pago de una cuota de pertenencia al mismo, y de un canon por cada cambio que se solicita: de esta manera, por un precio realmente asequible, un sujeto puede variar cada año el destino de sus vacaciones sin tener que pagar nada más que el viaje, puesto que el alojamiento lo tiene perfectamente solucionado. De todas formas, no hay que llamarse a engaño, y pensar que ese intercambio tiene un carácter indiscriminado: efectivamente, se hace de acuerdo a unos criterios, viniendo determinado por el período que el sujeto ha adquirido sobre el apartamento que posee.

### **8.2. El carácter independiente del contrato de intercambio**

La Directiva al regular de manera específica el contrato de intercambio no hace más que subrayar

el carácter independiente que tiene este contrato respecto del contrato en virtud del cual se adquiere el derecho de aprovechamiento por turno. Esto tendrá alguna consecuencia importante: si el adquirente no satisface las cuotas con la sociedad de intercambio puede ver resuelto el contrato que le vincula con aquélla, pero no por ello perderá su derecho sobre el alojamiento.

Ahora bien, aunque se trate de contratos independientes, hay que convenir que están relacionados. De hecho, aunque se contrata con la empresa de intercambio y ésta es quien realiza la gestión del intercambio, no es menos cierto que con mucha frecuencia en el contrato de adquisición existe una cláusula merced a la cual la empresa vendedora se obliga a proceder a la afiliación del comprador a la red de intercambio. Precisamente por esto resulta plausible la consideración que admite la Directiva de que el contrato de intercambio pueda ser un contrato accesorio al de aprovechamiento por turno o de producto vacacional de larga duración, cuando en el artículo 11 previene que en el supuesto de que el consumidor desista del contrato celebrado, automáticamente quedará “rescindido” ese contrato de intercambio accesorio.

En este orden de cosas, hay que subrayar que también debe ser considerado como contrato de intercambio aquel supuesto en que se ofrece un periodo inicial gratuito o la cuota correspondiente al primer periodo es abonada por un tercero, por ejemplo el comerciante que vende el derecho de aprovechamiento por turno al que está asociado el intercambio.

La justificación de la regulación por parte de la Directiva reside en el importante número de denuncias y quejas que se habían formulado por los consumidores que en muchas ocasiones adquirirían derechos de aprovechamiento por turno por el señuelo del intercambio y en el momento en que pretendían disfrutarlo, resultaba que no se les había afiliado a la multinacional, no se les había facilitado la clave para poder acceder a ese servicio, ...

La jurisprudencia ha tenido ocasión de examinar con algún detalle el fenómeno del intercambio y el incumplimiento de la obligación del vendedor de proceder a la afiliación del comprador; por una parte ha sido considerada causa suficiente para proceder a la resolución del contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno (SAP Zaragoza, Sec. 4ª, 2.5.1998 -AC 1998/983-; SAP Tarragona, Sec. 3ª, 13.3.2003 -JUR 2003/193793-; SAP Madrid, Sec. 9ª, 4.7.2006 -EDJ 2006/342077-); en otras ocasiones, la falta de información veraz sobre el producto a dado pie a la declaración de nulidad del contrato de adquisición (SAP Valencia, Sec. 7ª, 4.12.2002 -JUR 2004/33885-).

## ***9. Normas en materia de publicidad***

Desde los primeros momentos en que se comenzó a comercializar el aprovechamiento por turno, se han empleado técnicas de venta más o menos agresivas, siendo especialmente relevante que una de las vías para dar a conocer el producto turístico que se ofrecía era la celebración de reuniones promocionales en que, con el ardid de ofrecer algún regalo, se conseguía que esas personas fueran informadas sobre la bondad del producto. Esta situación generó muchísimas quejas y denuncias y motivó la interposición de muchas demandas en reclamación de la nulidad de los contratos celebrados al haberlo sido en condiciones en que la libertad del consumidor se hallaba cuando menos limitada<sup>38</sup>.

Esta situación, que ha sido puesta en evidencia por todas las instituciones europeas a lo largo de

---

<sup>38</sup> LUZÓN (1993), TORRES (2001).

la tramitación de la Directiva y en la fase previa a la misma, es la que ha conducido a que el artículo 3 prevea una serie de detalles que resultan novedosos en comparación con la norma de 1994 y que sin duda suponen un posicionamiento claro en aras a evitar confusiones.

Es cierto que quizá resultaría suficiente tener en cuenta las previsiones de la Directiva 2005/29, de 11 de mayo, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior en que se prohíben las prácticas comerciales que sean engañosas, agresivas o desleales, pero en el preámbulo de la Norma –considerando 9- se entiende que es necesario “adoptar disposiciones más detalladas y específicas relativas a la obligación de información y a los actos de venta”.

La primera medida que establece la norma es que en cualquier publicidad de alguno de los productos turísticos ofertados debe indicarse que existe la posibilidad de obtener información sobre los mismos a través de los formularios normalizados, que más adelante se estudiarán.

La segunda, y seguramente la más trascendente, exige que cuando se desarrollen actos promocionales o de venta en que se van a ofrecer estos productos turísticos, en la invitación a los mismos debe quedar claramente explicada la finalidad comercial y la naturaleza del acto. Es decir, que ahora en adelante lo que hasta ahora era relativamente frecuente que se recibía una invitación para acudir “con su cónyuge o pareja” a un establecimiento hotelero en que le iba a obsequiar con algún producto, sin más explicación, ya no será posible. Hasta el punto de que, evidentemente habrá que ver el desarrollo por las legislaciones nacionales, si alguien suscribe un contrato en esa reunión y en la invitación no se ha incluido esa información entiendo que cabría instar la nulidad del contrato por haberse desarrollado en contra de una norma imperativa.

En la Comunicación de 20 de diciembre de 2007 de la Comisión de Mercado Interior y Protección del Consumidor –ya citada- se narran varios episodios al respecto: a) consumidor italiano al que durante sus vacaciones le comentan que ha ganado un viaje combinado y que para conseguirlo debía acudir a un hotel. Al llegar le invitan a participar en una recepción. En un vestíbulo lleno de gente y ruidoso una empresa de aprovechamiento por turno estaba vendiendo sus productos. Los vendedores promocionaban sus productos como una oportunidad única... al final de las vacaciones regresaron con una propiedad en régimen de tiempo compartido en Egipto; b) La empresa Ticket Touts indica a los consumidores que deben dirigirse al mostrador de ventas para recoger el premio que habían ganado. Al llegar, les piden información personal, incluidos datos sobre su trabajo, y firman un contrato después de 4 horas por 8 mil libras.

La tercera medida tiene que ver con el desarrollo de esa reunión promocional o de ventas. A lo largo de la misma, el formulario de información normalizado debe estar a disposición del consumidor durante todo el acto en que se lleva a cabo la negociación contractual, no fuera cosa que se discutan los concretos detalles del contrato sin tener en cuenta lo manifestado en el formulario, debiendo recordar que lo que en él aparece forma parte del contrato, ex artículo 5.2.

## ***10. La protección del consumidor previa a la celebración de cualquiera de los contratos: la información precontractual***<sup>39</sup>

Al igual que se hacía en la Directiva de 1994, el legislador europeo pone especial empeño en asegurarse que cuando el consumidor celebre un contrato de aprovechamiento por turno conozca perfectamente lo que se trae entre manos. Con esta finalidad, el artículo 4 se dedica a establecer una serie de normas sobre la información precontractual que deberá ser facilitada al consumidor que pueda estar interesado en alguno de los contratos regulados.

Hay que destacar que la ausencia del documento informativo, vigente la Ley 42/1992 que transpone la Directiva de 1994, ha dado pie a la declaración de nulidad del contrato (SAP Jaén, Sec. 2ª, 20.6.2006 –EDJ 2006/347841-).

### **10.1. El momento en que se debe facilitar la información**

Un primer detalle que resulta cuando menos llamativo es que se diga que esa información debe ser facilitada “con suficiente antelación antes de que el consumidor quede vinculado”; por lo que la referencia temporal resulta completamente indeterminada, sin que se fije de manera concreta el momento en que debe facilitarse esa información: ¿Resulta suficiente que se facilite al comienzo de la reunión en que se le ofrece el producto turístico? ¿Debe existir un plazo de algunos días para que el consumidor pueda estudiar la documentación antes de la firma?

La SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, 28.2.2006 (EDJ 2006/21991) declara la nulidad de un contrato celebrado al considerarlo viciado por error, siendo uno de los motivos por los que aprecia su concurrencia el que no se entregase el documento informativo con un tiempo mínimo de estudio y reflexión.

### **10.2. Caracteres de la información**

En todo caso, esa información debe ser “precisa y suficiente, de forma clara y comprensible”, lo que nos enfrenta nuevamente a conceptos jurídicos indeterminados que llevarán a buen seguro a que se plantee en sede judicial la adecuación a la norma de la información de que se pueda ofrecer por unos u otros comerciantes.

Es cierto que los legisladores nacionales podrán concretar los parámetros que ofrece la Directiva, pero la experiencia de lo sucedido con la de 1994 no permite ser excesivamente optimistas, habida cuenta que la gran mayoría de Estados se limitaron a reproducir en normas nacionales las previsiones comunitarias.

A mayor abundamiento, por lo que respecto a España, no es baladí recordar que el artículo 60 del TR LGCU, dentro de las normas generales a todos los contratos a celebrar con consumidores, establece la obligación de “poner a disposición del consumidor y usuario de forma clara, comprensible y adaptada a las circunstancias la información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas, y de los bienes o servicios objeto del mismo”, es decir, sin establecer unos criterios interpretativos objetivos.

---

<sup>39</sup> Existen varias aportaciones doctrinales del mayor interés que específicamente analizan la protección del consumidor: COSTAS (2003), GÓMEZ (2003), GONZÁLEZ (2004), CUENA (2006), BOTANA (2008).

La SAP Barcelona, Sec. 11ª, 15.1.2008 (AC 2008/677) subraya esa falta de exigencia de unos criterios objetivos que le impiden apreciar defectos en el mismo, cuando advierte: "A pesar de que el documento informativo sea mejorable, no hay lugar a resolver el contrato: no se alega el incumplimiento de ninguna obligación esencial pues se incluyen todos los apartados de los arts. 8 y 9 de la Ley".

### 10.3. La lengua en que debe ofrecerse la información

Por lo que hace a la lengua en que debe estar redactada esa información que se proporciona al consumidor, el artículo 4.3 establece la obligación de que esté redactada en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que sea nacional, a elección de éste, siempre que se trate de una lengua oficial de la Comunidad.

En la actualidad gozan de tal consideración 23 lenguas, siendo de las oficiales en España únicamente el castellano la que goza de tal status.

Las otras 22 son las siguientes: alemán, búlgaro, checo, danés, eslovaco, esloveno, estonio, finlandés, francés, griego, húngaro, inglés, irlandés, italiano, letón, lituano, maltés, neerlandés, polaco, portugués, rumano y sueco.

La Ley española, en su artículo 9.3 amplía el espectro lingüístico de la Directiva de 1994 al exigir que se redacte, también, en alguna de las lenguas oficiales del territorio en que esté situado el inmueble en España, es decir, abre la posibilidad a que esté redactado ese documento informativo en euskera, catalán, valenciano o gallego<sup>40</sup>

### 10.4. Forma de presentación de la información

El apartado 2 del artículo 4 establece que esa información debe facilitarse gratuitamente, en papel o algún soporte duradero accesible para el consumidor.

La noción de "soporte duradero" nos la facilita el artículo 2.1 h): todo instrumento que permita al consumidor o al comerciante almacenar la información que se le haya dirigido personalmente, de forma que pueda consultarla en el futuro durante un período apropiado a efectos de esa información, y que permita reproducir sin alteraciones la información almacenada. Con esa definición cabe plantearse que esa información no necesariamente tenga que ser escrita, puesto que una grabación en CD o en un DVD cumple esas exigencias. De hecho, en la Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre derechos de los consumidores -2008/0196 (COD)- expresamente explica que en esta definición se debe incluir, en particular, los documentos en papel, las memorias USB, los CD-ROM, los DVD, las tarjetas de memoria y los discos duros de ordenador, en los que se guarde correo electrónico o ficheros PDF.

### 10.5. Naturaleza jurídica del formulario

El artículo 5.2 deja patente que la información contenida en el formulario y aquella otra que pudiera ofrecerse aparte "formará parte integrante del contrato". Se trata de una previsión idéntica a la que establecía el art. 3.2, párrafo 1º de la Directiva de 1994.

Significa que el contenido del documento informativo vincula a quien lo edita en el momento del

---

<sup>40</sup> Sobre esta cuestión, MUNAR (2003), pp. 204-206.

contrato, pudiendo el adquirente exigir que se cumpla lo prometido en aquél. Con ello, evidentemente, se está intentado evitar el ardid de ofrecer unos servicios o adquirir unos compromisos que luego no van a tener reflejo en el consentimiento contractual que es la ley que regulará los derechos y obligaciones de las partes.

En la Ley 42/1998 se recoge esa afirmación, pero también otra que he criticado en otros momentos: considerar el documento informativo como una oferta vinculante no parece una buena opción cuando es indiscriminada y no tiene plazo de vigencia.<sup>41</sup>

Tan vinculante resulta su contenido a quien la facilita, que no es susceptible de ser modificada salvo pacto expreso en contrario o que se trate alteraciones que deriven “de circunstancias anormales, imprevistas y ajenas a la voluntad del comerciante y cuyas consecuencias no habrían podido evitarse pese a toda la diligencia empleada” (artículo 5.2, párrafo 1º). En todo caso, sólo se admite que esos cambios se produzcan en el intervalo entre el momento en que se elaboró o redactó el formulario y la firma del contrato, puesto que el segundo párrafo obliga a comunicar al consumidor esos cambios “antes de que se le celebre el contrato” y redundando en esa consideración el último párrafo de este apartado 2 cuando exige que esos cambios consten explícitamente en el contrato.

Esta misma previsión aparecía en la Directiva de 1994 y si bien en la redacción inicial de la Ley 42/1998 no aparecía, se incorporó merced a la reforma operada por la Ley 14/2000, de 27 de diciembre, originada en la denuncia de la Unión Europea de la deficiente transposición por el Estado español.<sup>42</sup>

#### 10.6. Contenido de la información

En la Directiva de 1994 esa información se debía ofrecer mediante lo que denominaba “documento informativo”, mientras que en la actual recibe el nombre de “formulario de información normalizado”. Ese formulario tendrá un contenido distinto en función del contrato que se vaya a celebrar, recogiendo en los cuatro primeros Anexos de la Directiva los elementos que deben aparecer en cada uno de ellos.

La Directiva pretende asegurar la prueba de que la información se ha recibido y en la fecha en que se ha hecho, y por ello al final de cada uno de esos formularios aparece un espacio para firmar el acuse de recibo de la información, y el momento en que se ha recibido. Será un importante detalle a tener en cuenta en el supuesto en que el consumidor niegue haber recibido la información y servirá para valorar si la entrega se ha hecho “con suficiente antelación”, si se tiene el contrato firmado con posterioridad.

a. En el contrato de aprovechamiento por turno.

En el Anexo I de la Directiva aparece ese formulario de información normalizado, dividido en tres partes, siendo la tercera de ellas susceptible de ser proporcionada en documento independiente, pero en tal caso se debe indicar el lugar concreto dónde puede obtenerse.

---

<sup>41</sup> MUNAR (2003), pp. 178-179.

<sup>42</sup> Se explica con pormenor en MUNAR (2003), pp. 65 y 66.

En la parte I se deben incorporar los siguientes datos:

- Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato;
- breve descripción del producto (por ejemplo, descripción del bien inmueble);
- naturaleza y contenidos exactos del derecho o derechos;
- período exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es preciso, su duración;
- fecha a partir de la cual el consumidor puede ejercer el derecho objeto del contrato;
- si el contrato se refiere a un bien específico que se halla en construcción, fecha en que el alojamiento y los servicios/las instalaciones estarán terminados/disponibles;
- precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos;
- reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato; tipos de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, contribuciones anuales, contribuciones recurrentes, impuestos especiales, impuestos locales);
- resumen de los servicios de los que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) e indicación de los importes que deberá pagar por dichos servicios; una cláusula en la que se indiquen las condiciones que rigen el ejercicio de ese derecho en el territorio del Estado o Estados miembros en los que estén situados el bien o los bienes y si se han cumplido esas condiciones o, en caso contrario, las condiciones que quedan por cumplir;
- resumen de las instalaciones de las que podrá disfrutar el consumidor (por ejemplo, piscina o sauna); ¿Están incluidas en los costes indicados anteriormente? En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte;
- ¿Es posible afiliarse a un sistema de intercambio? En caso afirmativo, indíquese el nombre del sistema de intercambio; Indicación de los costes derivados de la afiliación o del intercambio;
- ¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?

En la parte 2 del formulario, aparecen bajo la rúbrica de “Información general” una serie de datos que son comunes a todos los contratos que ampara la Directiva:

- El reconocimiento de la facultad que tiene el consumidor de desistir del contrato, sin necesidad de justificación alguna, en un plazo de catorce días naturales a partir de la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, o a partir de la fecha de la recepción de dichos contratos si ésta es posterior.
- La prohibición de pago de anticipos por el consumidor durante el plazo de desistimiento, abarcando la prohibición cualquier contrapartida, incluido el pago, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda, etc.; e incluye no sólo los pagos al comerciante, sino también a terceros.
- El consumidor no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.

- Que en aplicación de las normas aplicables en materia de ley aplicable o foro competente, el contrato puede regirse por una legislación distinta de la del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual y los posibles litigios podrán remitirse a órganos jurisdiccionales distintos de los del Estado miembro en que el consumidor tenga su residencia o domicilio habitual.

En la Parte 3 se incorporan toda una serie de detalles que no hacen más que ampliar las líneas generales ofrecidas en la parte 1 y que, como ya se ha dicho antes, pueden no aparecer en ese mismo formulario sino en otro documento al que, en todo caso, habrá de remitir el formulario.

1) Información sobre los derechos adquiridos: a) Condiciones que rigen el ejercicio del derecho objeto del contrato en el territorio del Estado o Estados miembros en los que estén situados el bien o los bienes de que se trata e información sobre si se han cumplido esas condiciones o, en caso contrario, las condiciones que quedan por cumplir; b) en caso de que el contrato prevea derechos de ocupación de un alojamiento seleccionado de entre un conjunto de alojamientos, información sobre las restricciones a que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar cualquier alojamiento de dicho conjunto en cualquier momento.

2) Información sobre los bienes: a) En caso de que el contrato se refiera a un bien inmueble específico, una descripción precisa y detallada del bien y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a varios bienes (complejos turísticos), una descripción apropiada de los bienes y de su ubicación; en caso de que el contrato se refiera a un alojamiento que no sea un bien inmueble, una descripción apropiada del alojamiento y de sus instalaciones. b) los servicios (por ejemplo, electricidad, agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el consumidor, y las condiciones de tal disfrute. c) cuando proceda, las instalaciones comunes, como piscinas, saunas, etc., a las que el consumidor tiene o podría tener acceso en su momento y, si procede, las condiciones de este acceso.

3) Requisitos adicionales para los alojamientos en construcción (si procede). a) el estado de terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen completamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y cualesquiera instalaciones de las que podrá disfrutar el consumidor; b) plazo para la terminación del alojamiento y de los servicios que lo hacen plenamente operativo (conexiones de gas, electricidad, agua y teléfono) y una estimación razonable del plazo para la terminación de cualesquiera instalaciones de las que podrá disfrutar el consumidor; c) el número del permiso de construcción y el nombre y la dirección completa de la autoridad o autoridades competentes; d) una garantía relativa a la terminación del alojamiento o una garantía relativa al reembolso de cualquier pago efectuado en caso de que no se termine y, si procede, las condiciones que rigen el funcionamiento de tales garantías.

4) Información sobre los costes: a) una descripción precisa y adecuada de todos los costes asociados al contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; la forma en que los costes se asignarán a los consumidores y cómo y cuándo podrán incrementarse dichos costes; el método para el cálculo de la suma correspondiente a las cargas relativas a la ocupación del bien, las cargas legales obligatorias (p. ej. impuestos y contribuciones) y los gastos generales de carácter administrativo (p. ej. gestión, mantenimiento y reparaciones); b) cuando proceda, información sobre la existencia de cargas, hipotecas, gravámenes o cualquier otra anotación registral que grave el derecho al alojamiento.

5) Información sobre la rescisión del contrato. a) cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión; b) condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.

6) Información adicional. a) Información sobre la forma en que se organizan el mantenimiento y las

reparaciones del bien, así como su administración y gestión, incluida la posibilidad de que el consumidor influya y participe en las decisiones relativas a estas cuestiones y las modalidades de esta participación; b) Información sobre si es posible o no afiliarse a un sistema de reventa de los derechos contractuales, información sobre el sistema pertinente e indicación de los costes relacionados con la reventa por medio de dicho sistema; c) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con las decisiones de gestión, el incremento de los costes y el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones; d) cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de solución extrajudicial de litigios.

De todos esos datos y detalles que hay que proporcionar, hay que hacer hincapié en algunos aspectos que aparecen, ya sean por su novedad o por su utilidad.

En primer lugar, y con relación a la lengua, resulta del mayor interés esa referencia a aquella en que se llevarán a cabo las comunicaciones con el comerciante durante toda la vigencia del contrato, porque si ya es importante que el formulario y el contrato deban redactarse en lengua que sea comprensible por el consumidor, también conviene que éste sepa en qué lengua será atendido en el futuro y, como ese detalle está incorporado en el formulario, podrá exigir que así se haga, puesto que lo contrario supone un incumplimiento contractual con la correspondiente consecuencia de abrir la puerta a una resolución por incumplimiento.

En segundo término, hay que convenir que la mayor parte de los detalles sobre los que se obliga a informar son los que han suscitado mayores problemas: el supuesto de que se trate de un derecho sobre una pluralidad de bienes y en el momento en que se desea hacer efectivo aparece una restricción que se desconocía, la existencia de una serie de gastos con que no se contaba a la hora de contratar, la imposibilidad de acceder a algunas instalaciones del complejo porque se deben pagar aparte y se desconocía ese extremo...

En tercer lugar, hay que aludir a la información que debe ofrecerse sobre el mantenimiento del complejo: la entidad que se encarga del mismo, los costes que genera y la posibilidad de que el consumidor participe en alguna medida en ella.

A este respecto, debe recordarse que en la Ley 42/1998, cuando se configura como un derecho real limitado, se prevé la constitución de una comunidad de titulares, que participará en la toma de decisiones.<sup>43</sup>

En cuarto lugar, se alude a la información sobre la "rescisión" del contrato principal y los posibles contratos accesorios que hubiera. Se trata de un aspecto importante -con independencia de la nomenclatura empleada y sobre la que más adelante volveremos-, puesto que permitirá conocer cuáles son las consecuencias que tiene para el consumidor una resolución del contrato más allá del período que la norma que concede para desistir, y también qué responsabilidad genera esa ineficacia sobrevenida sobre los contratos que guarden relación con el principal: de financiación, de intercambio,...

b. En los contratos de productos vacacionales de larga duración.

El Anexo II de la Directiva incorpora el formulario de información normalizado que debe

---

<sup>43</sup> Sobre la misma, MUNAR (2003), pp.254-259.

ofrecerse al consumidor interesado en alguno de esos contratos. Al igual que sucede con el analizado con relación al contrato de aprovechamiento por turno, aparece dividido en tres partes.

En la primera deben recogerse los siguientes datos:

- Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato;
- breve descripción del producto;
- naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos;
- periodo exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración;
- fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato;
- precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos, incluido todo coste recurrente que previsiblemente vaya a soportar el consumidor como consecuencia de su derecho a disfrutar del alojamiento, del viaje y de cualesquiera productos o servicios conexos que se especifiquen;
- calendario de pago escalonado en el que se fijen plazos de igual cuantía para cada año de duración del contrato y fechas en que deben pagarse los plazos; expresión de que después del primer año, los importes posteriores podrán ajustarse para garantizar que se mantiene el valor real de dichos plazos, por ejemplo, para tener en cuenta la inflación;
- reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato: tipos de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, cotizaciones anuales);
- resumen de los principales servicios de que puede disfrutar el consumidor (por ejemplo, estancias en hotel y vuelos con descuento); ¿Están incluidos en los costes indicados anteriormente? En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte (por ejemplo, estancia de tres noches incluida en la cotización anual, cualquier otro alojamiento deberá pagarse por separado);
- ¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?

La Parte 2 es exactamente la misma que la que se prevé para el contrato de aprovechamiento por turno excepción hecha del detalle que la facultad de desistimiento se ostenta al concluir cada uno de los plazos anuales en que se va satisfaciendo el precio total, cuestión ésta que luego se analizará con pormenor.

En la parte 3, al igual que sucedía con el contrato de aprovechamiento por turno, aparece la información adicional a la que tiene derecho el consumidor y lugar concreto en que puede obtenerse y que, sin duda, es la de mayor interés porque ya hace referencias concretas y detalladas a lo que será el objeto del concreto contrato.

- 1) Información sobre los derechos adquiridos: a) Una descripción adecuada y correcta de los descuentos existentes para futuras reservas, ilustrada con una serie de ejemplos de ofertas recientes. b) Información sobre las restricciones a que está sometida la capacidad del consumidor de utilizar los derechos, como la disponibilidad limitada de las ofertas que se adjudican al primer cliente o los límites de tiempo en que están vigentes los descuentos especiales o debidos a promociones específicas.

2) Información sobre la rescisión del contrato: a) cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión; b) condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión

3) Información adicional: a) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones; b) cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de solución extrajudicial de litigios.

Entre todas esas informaciones que se ofrecen que -no debe olvidarse- forman parte del contrato, cabe destacar alguna especialmente relevante.

En primer lugar, que se debe dar noticia del exacto contenido de lo adquirido, porque es habitual que lo adquirido por el consumidor en realidad no incluya lo que éste se creía: que el descuento que se le ofrece tiene una vigencia limitada, o que la disponibilidad del alojamiento está sujeta a limitaciones.

Para adherirse a un club de ofertas vacacionales, los consumidores deben pagar una elevada cuota de ingreso. Como miembros, tienen acceso a un servicio de reservas con descuento en alojamientos, vuelos, coches de alquiler y otros servicios. La promoción de estos productos suele prometer a los consumidores descuentos del 70%, o incluso más, en hoteles de lujo y vuelos baratos. Sin embargo, esto acaba en decepción para muchas personas, ya que los descuentos no son tan importantes como esperaban o los mejores destinos ya están saturados...<sup>44</sup>

En segundo lugar, ya queda patente desde el primer momento el carácter de tracto sucesivo que tiene el contrato con una duración inicial de sólo un año, puesto que anualmente se pasará al cobro la anualidad y en ese momento tendrá 14 días para desistir de la relación contractual.

En tercer lugar, desde el primer momento el consumidor conocerá la lengua en que se llevarán a cabo las comunicaciones con el comerciante. Este detalle es muy relevante puesto que, con independencia del formulario y el contrato, es importante que el consumidor sepa cómo se dirigirán a él a lo largo de toda la relación contractual y podrá valorar si le interesa o no.

Como este tipo de contratos no están recogidos en la Ley 42/1998, habrá que proceder a reformar esta norma para incorporar ese formulario.

#### c. En los contratos de reventa.

El Anexo III lo dedica la Directiva a presentar el formulario de información normalizado que debe entregarse a cualquier consumidor interesado o en trance de suscribir un contrato de reventa. Como sucede con los explicados previamente, aparece dividido en tres partes, de las cuales las dos primeras deben aparecer incorporadas necesariamente al formulario, mientras la tercera puede estar en documento independiente al que se debe remitir aquel.

En la parte I se deben incluir los siguientes datos:

- identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato;

---

<sup>44</sup> <http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=MEMO/07>

- breve descripción de los servicios (por ejemplo, comercialización);
- duración del contrato;
- precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición de los servicios;
- reseña de los costes adicionales impuestos en virtud del contrato: tipo de coste e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, impuestos locales, gastos notariales, costes publicitarios);
- ¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?

La Parte 2, de información general, presenta el mismo contenido que en los dos contratos anteriores, si bien hay que hacer hincapié en el detalle, que más adelante se estudiará con pormenor, de que la prohibición de anticipos se extiende durante toda la vida del contrato de reventa, puesto que no se puede satisfacer cantidad alguna hasta tanto no haya tenido lugar la venta o éste se haya extinguido por otra causa.

En la Parte 3, referida a la información adicional a la que tiene derecho el consumidor, sólo se alude a las condiciones de “rescisión” del contrato y la noticia sobre cuál será la lengua de comunicación con el comerciante, además de la existencia en su caso de medios alternativos para la resolución de conflictos, si surgen.

Si se compara con el contenido del formulario de los dos contratos anteriores se puede observar que es mucho más breve, seguramente porque en este caso el contrato que se celebra no es más que el de arrendar los servicios del comerciante para que intermedie en la venta del derecho que se ha adquirido. Está claro que resulte del mayor interés la información relativa a los servicios que se incluyen en el contrato, para que de esta manera se evite esa cláusula que tantos litigios ha generado respecto al alcance del compromiso que adquiere el comerciante y que ya hemos examinado.

#### d. En los contratos de intercambio.

El Anexo IV incorpora el formulario de información normalizado que debe entregarse a cualquier consumidor interesado en suscribir un contrato de intercambio. Como en los demás supuestos estudiados, está dividido en tres partes.

En la parte 1 exige la inclusión de los siguientes extremos:

- Identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato;
- Breve descripción del producto;
- Naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos;
- Periodo exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración;
- Fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato;
- Precio que deberá pagar el consumidor por las cotizaciones al sistema de intercambio;

- Reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato: tipos de costes e indicación de los importes respectivos (por ejemplo, tasas de renovación, otras contribuciones, impuestos especiales, impuestos locales);
- Resumen de los principales servicios de que puede disfrutar el consumidor; ¿Están incluidos en los costes indicados anteriormente? En caso negativo, especifíquese lo que está incluido y lo que debe pagarse aparte (tipo de coste e indicación de los importes respectivos: por ejemplo, estimación del precio que deberá pagarse por cada transacción de intercambio, incluidos cualesquiera costes adicionales);
- ¿Se ha adherido el comerciante a uno o más códigos de conducta y, en caso afirmativo, dónde puede o pueden localizarse?

En la Parte 2, de información general, se ofrecen los mismos detalles que aparecen en los formularios de los restantes contratos, si bien conviene hacer hincapié en un detalle que resulta extraordinariamente importante: el contrato de aprovechamiento por turno y el de intercambio son contratos independientes, pero puede suceder que en el mismo acto se suscriban ambos contratos, seguramente porque el vendedor de aprovechamiento por turno está apoderado por la multinacional de intercambio por cuanto el alojamiento sobre el que recae el derecho forma parte de la red. En tal supuesto, la facultad para desistir de cada contrato es independiente, pero el plazo de 14 días será el mismo para ambos.

En la parte 3, que ya sabemos que puede estar incorporada al formulario o éste designar el lugar en que puede obtenerse, es donde se ofrecen los detalles más sustanciales de la operación. Así se enumeran hasta cinco apartados sobre los que el comerciante deberá informar al consumidor interesado:

- 1) Información sobre los derechos adquiridos: a) explicación de cómo funciona el sistema de intercambio; las posibilidades y las modalidades de intercambio, indicación del valor asignado al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico que corresponde al consumidor en el sistema de intercambio y ejemplos de posibilidades concretas de intercambio; b) indicación del número de complejos turísticos disponibles y el número de participantes en el sistema de intercambio, con mención de cualquier limitación que afecte a la disponibilidad de determinados alojamientos seleccionados por el consumidor, por ejemplo, debido a los períodos de mayor demanda, la posible necesidad de reservar con gran antelación, así como cualquier restricción que afecte a la elección derivada de los derechos de aprovechamiento por turno depositados por el consumidor en el sistema de intercambio.
- 2) Información sobre los bienes: a) descripción breve y apropiada de los bienes y de su ubicación; b) en caso de que el contrato se refiera a un alojamiento que no sea un bien inmueble, una descripción apropiada del alojamiento y de sus instalaciones; c) descripción del lugar en que el consumidor puede obtener más información.
- 3) Información sobre los costes: información sobre la obligación del comerciante de proporcionar, antes de que se acuerde un intercambio, información acerca de cada intercambio propuesto y de cualquier gasto adicional que sea imputable al consumidor en relación con el intercambio.
- 4) Información sobre la rescisión del contrato: a) Cuando proceda, información sobre las modalidades de rescisión de contratos accesorios y consecuencias de dicha rescisión; b) condiciones de rescisión del contrato, consecuencias de la misma e información sobre la responsabilidad del consumidor por todo coste que pueda derivarse de dicha rescisión.
- 5) Información adicional: a) indicación de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la

comunicación con el comerciante relativa al contrato, por ejemplo en relación con el tratamiento de las solicitudes de información y las reclamaciones; b) cuando proceda, la posibilidad de recurrir a un medio de solución extrajudicial de litigios.

## ***11. Las medidas de protección al consumidor en el momento de la firma del contrato***

La Directiva, una vez se ha asegurado que el consumidor afronta la celebración del contrato con toda la información necesaria para hacerlo seguro de la decisión que ha tomado, pretende evitar que en el momento de la firma puedan surgir algunos elementos que distorsionen su consentimiento.

Con esta finalidad, el artículo 5 establece una serie de exigencias que deberá cumplir cualquier contrato que se celebre, relativo a derechos de aprovechamiento por turno, productos vacacionales de larga duración, reventa o intercambio.

### **11.1. Forma y contenido mínimo del contrato**

a) El contrato siempre deberá formalizarse por escrito, ya sea en papel u otro soporte duradero. Hay que subrayar que mientras el formulario no necesariamente debe aparecer por escrito, como antes advertíamos, el contrato sí debe plasmarse así.

b) Debe entregarse al consumidor por lo menos una copia del contrato.

c) En el contrato debe figurar la identidad, domicilio y firma de las partes contratantes; además, la fecha y lugar de celebración.

d) Como antes se ha explicado con pormenor, forma parte del contrato toda la información incluida en el formulario normalizado y los datos específicos que también aparecen en éste o en otro documento al que se ha remitido.

e) En el clausulado del contrato, necesariamente deben existir dos especialmente relevantes:

- La relativa a la existencia de la facultad de desistir del contrato que se está celebrando, especificando el plazo para su ejercicio;
- La prohibición de que se satisfaga cantidad alguna en concepto de anticipo del precio total hasta tanto no haya transcurrido el plazo para desistir.

El legislador comunitario entiende que son la clave de la protección al consumidor y por este motivo exige que sean firmadas aparte por el consumidor, como mecanismo que garantice que éste es perfectamente consciente de los derechos que le asisten.

En la parte inicial del apartado 4 de este artículo 5 aparece una frase cuyo sentido resulta poco comprensible: "antes de la celebración del contrato, el comerciante pondrá explícitamente en conocimiento del consumidor...". ¿A qué se refiere? Parece querer decir que en el acto de la firma del contrato e instantes antes de la firma debe manifestarle esos derechos que le asisten; pero hay que reconocer que es ciertamente reiterativo y seguramente poco eficaz. No cabe olvidar que en el formulario informativo previo ya se le explica que le asisten esos derechos y habrá tenido que firmar la recepción de esa documentación y, en el momento de la firma del contrato, firmará de forma independiente las cláusulas que los recojan. Sin duda, con la mejor intención el legislador ha pretendido extremar la

precaución, pero en este caso habrá que convenir que quizás resulta reiterativo e innecesario.

f) El contrato deberá incluir un documento aparte consistente en el formulario normalizado para poder ejercitar la facultad de desistimiento del contrato.

### 11.2. La lengua en que debe estar redactado el contrato

Dedica la Directiva el apartado 1º del artículo 11 ha realizar una detallada regulación de la cuestión lingüística, con el afán de que el consumidor pueda escoger una lengua que le sea familiar. El legislador comunitario entiende que con ello se cierra una de las posibles vías de escape que más le había preocupado: el carácter normalmente transfronterizo de la operación de tiempo compartido, con los problemas de legislación y lengua desconocida para el adquirente.

Con pequeños matices, se trata de una regulación muy similar a la dispuesta por el artículo 4 de la Directiva de 1994.

Establece que los Estados deben velar para que sean redactados en alguna de las lenguas del Estado de residencia o de nacionalidad del adquirente, a su elección siempre que se trate de lenguas comunitarias.

Esa primer exigencia se puede ver incrementada de manera extraordinaria puesto que a partir del segundo párrafo de este apartado 1º aparecen toda una serie de hipótesis que pueden obligar a tener a disposición del consumidor un sin fin de traducciones. Veámoslo.

Hay que recordar que el artículo 9.3 de la Ley 42/1998 va todavía más allá, cuando prevé que se redacte en castellano o en otra de las lenguas oficiales del territorio donde se celebre el contrato, a elección del adquirente. Con ello amplía el espectro de posibles versiones del contrato al dar pie a su redacción en gallego, catalán, vasco o valenciano.<sup>45</sup>

a) El Estado en que resida ese consumidor puede disponer:

- Que necesariamente el contrato se facilite en la lengua -o en una de las lenguas- de este Estado, siempre que sean oficiales en la Comunidad. Por tanto, se tratará de un plus, en el supuesto en que el consumidor haya optado por la lengua de su nacionalidad.

- Cuando se trate de un contrato de aprovechamiento por turno sobre un inmueble específico, que se entregue al consumidor una traducción jurada del contrato en una de las lenguas del Estado en que se halla ubicado, siempre que sea lengua oficial de la Comunidad.

En la Directiva de 1994 hablaba de "traducciones conformes". Con la nueva redacción la garantía es mucho mayor. La finalidad, además de intentar salvaguardar los derechos del consumidor, puede ser la de permitir cumplir las formalidades que exija el Estado de situación, como señalaba el Considerando 10 de la Directiva de 1994. El proyecto de Ley que luego se convertiría en Ley 42/1998 exigía que las traducciones fueran realizadas por traductores legalmente habilitados y que éstos expidieran certificaciones de la veracidad de las mismas. Desapareció merced a la enmienda nº 78 del Grupo Catalán que la justificaba entendiéndolo que "no es necesario que la traducción de los documentos se efectúe por traductores legalmente habilitados, dada la excesiva onerosidad que puede comportar dicha

---

<sup>45</sup> Sobre esta cuestión, MUNAR (2003), pp. 204-206.

exigencia y asimismo, para respetar las competencias autonómicas en materia de consumo".<sup>46</sup>

b) El Estado en el que se desarrollen actividades de comercialización puede establecer que el contrato deba facilitarse, además, en la lengua del Estado donde se desarrolla esa comercialización, siempre que sea lengua oficial de la Comunidad.

Así pues, puede acabar ocurriendo que el contrato se redacte en la lengua del lugar donde está ubicado el inmueble, en la lengua de residencia del consumidor, en la lengua nacional de éste y en la lengua del lugar donde se celebra el contrato. Bastará imaginar, por ejemplo, el supuesto de un inglés residente en Francia que durante unas vacaciones en Mallorca adquiere un derecho de aprovechamiento por turno sobre un inmueble situado en Grecia.

## ***12. La facultad de desistir del contrato celebrado***<sup>47</sup>

Los artículos 6, 7 y 8 de la Directiva están dedicados a la cuestión que seguramente se considera como principal vía de protección del consumidor, lo que la norma denomina "derecho de desistimiento".

### **12.1. Algunas ideas previas**

Para comprender su alcance, conviene recordar algunos conceptos de la teoría general de la extinción del contrato para no cometer errores conceptuales.

En el marco de las causas de extinción de las obligaciones, además de los supuesto de agotamiento de la relación por ejecución de la obligación y satisfacción de los intereses de las partes, de novación extintiva y de mutuo disenso, de término final o condición resolutoria; existe aquel supuesto en que se atribuye a una o a ambas partes la facultad de dar por terminada de forma unilateral la relación obligatoria que les une. Nos enfrentamos entonces a la hipótesis de desistimiento unilateral.

Ahora bien, se pueden subdistinguir aquellos casos en que la terminación de la relación viene legitimada por una justa causa previamente contemplada por la ley -hablaremos entonces de resolución-; y aquellos otros en que la legitimación para dar por terminada la relación no existe, siendo simplemente producto de una declaración de voluntad enteramente libre que no tiene porqué fundarse en ninguna causa especial -se habla entonces de denuncia, receso o desistimiento unilateral en sentido estricto-.

### **12.2. Caracterización de la facultad de desistir**

A partir de la década de los 60 del siglo pasado, en toda una serie de compraventas especiales, en aras de la mayor protección al contratante débil, con mayor o menor fortuna, el legislador fue otorgándole un instrumento mediante el cual puede volverse atrás frente a una decisión apresurada o en cierta medida coaccionada o, cuando menos, mediatizada por las agresivas

---

<sup>46</sup> Boletín Oficial de las Cortes Generales, Congreso de los Diputados, 11 diciembre 1997, Serie A, núm. 80-10, p. 53, [http://www.congreso.es/public\\_oficiales/L6/CONG/BOCG/A/A\\_080-10.PDF](http://www.congreso.es/public_oficiales/L6/CONG/BOCG/A/A_080-10.PDF)

<sup>47</sup> Sobre el tratamiento en la Ley 42/1998, GALLEGO (2000).

técnicas de marketing, el carácter masivo de los contratos o la importancia y poder de la parte vendedora.

Art. 8 de la Ley sobre ventas de bienes muebles a plazos de 1965, art. 10.1.c) 2º de la Ley general para la defensa de los consumidores y usuarios de 1984, el art. 5.1 de la Ley sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles de 1991, los arts. 10 y 44 de la Ley de ordenación del comercio minorista de 1996, el art. 9.4 de la Ley de viajes combinados de 1995 o el art. 9 de la Ley de ventas a plazos de bienes muebles de 1998.

El Prof. DIEZ-PICAZO ha expresado con claridad cuál es la motivación del reconocimiento de esta facultad: "en algunas ocasiones se considera no justa la vinculación contractual, producida por un acuerdo de voluntades, y se otorga al consumidor una excepcional facultad de arrepentimiento siempre que se ejerza en un plazo perentorio. ... Las prácticas comerciales, existentes en estos campos, especialmente agresivas, colocan a los consumidores ante presiones de las que resulta difícil escapar y es frecuente que para poner término a la presión concluyan un contrato que en realidad no deseaban. La verdad es que estas presiones no llegan a constituir genuinos vicios de la voluntad con el significado tradicional de esta categoría, pero el buen sentido aconseja estimar justa la corrección de las mencionadas prácticas y favorecer la situación de los consumidores".<sup>48</sup>

En el momento actual, el Capítulo II del Título I del Libro Segundo del TR de la LGCU se dedica monográficamente a esta figura regulando en sus artículos 68 a 79 los diferentes prismas de la misma, teniendo estas normas carácter supletorio merced al artículo 68.3.

### 12.3. La regulación en la Directiva de 1994

La Directiva, conforme al deseo expresado unánimemente desde todas las instancias comunitarias y en todas las intervenciones de las diferentes Instituciones consagra la posibilidad de que los adquirentes, una vez perfeccionado el contrato de adquisición de tiempo compartido, puedan separarse de él<sup>49</sup>.

El art. 5 dispone dos mecanismos:

- En su primer guión, una facultad de desistimiento unilateral en sentido estricto -derecho a resolver sin alegar motivos (*ad nutum*), según denominación de la norma- a ejercer en un plazo de 10 días naturales, a contar desde la firma del contrato definitivo o preliminar por ambas partes.

En la hipótesis de que el adquirente haga uso de esta posibilidad, el apartado 3 de este artículo 5 establece cuáles serán las consecuencias pecuniarias que para él pueden derivarse: los gastos de perfección y resolución del contrato, si se trata de actos ha realizar necesariamente en este plazo de 10 días; gastos que por otra parte ya deben aparecer como tales en el contrato.

- En el segundo guión, término, aparece una facultad de resolver el contrato, facultad que se reconoce al adquirente frente a un incumplimiento de obligaciones del vendedor lo cual le acarrea la sanción de la posible ruptura del contrato.

El apartado 2 del art. 7 establece que la no inclusión en el contrato de la información exigida en el Anexo de la Directiva determina la concesión de un plazo de 3 meses para que el adquirente pueda resolver el

---

<sup>48</sup> DIEZ PICAZO (1993).

<sup>49</sup> LETE (1998).

contrato, sin que se le pueda exigir pago alguno, ex art. 7.4.

Dentro de estos tres meses, se da la oportunidad al vendedor para que facilite e integre esa información, siendo así que entre tanto se veda la posibilidad al adquirente de poder ejercer su facultad de desistimiento. Si se ofrece la información, desde el momento en que se facilite comienza a correr el plazo de 10 días para poder ejercer aquella. Si transcurridos los tres meses no se ha proporcionado dicha información, además de la facultad de resolver el contrato, se le concede al adquirente el plazo de 10 días para desistir del mismo.

#### 12.4. La reforma que supone la Directiva de 2009

Desde el primer balance que se hizo de la transposición ya se advirtió que había divergencias entre la previsión de los distintos Estados y se llegó al convencimiento de que debía ampliarse el plazo de ejercicio de esta facultad y el momento a partir del cual corría dicho plazo.

Llama la atención ese repentino interés por ampliar el plazo si se tienen en cuenta los antecedentes de la Directiva de 1994: La propuesta original hablaba de un derecho de retrocompra en un plazo de 14 ó 28 días, según si el inmueble está en el Estado de residencia o en otro; El CES solicita un plazo único de 28 días y que conceptualmente quede definido como un derecho a rescindir el contrato; el PE en sus enmiendas habla de un plazo de 21 días para ejercer el derecho de rescisión; la Propuesta Modificada habla de derecho de rescisión y da un plazo de por lo menos 28 días; el Proyecto de Posición Común y la misma Posición Común siguen la línea marcada finalmente en la Directiva, explicando el Consejo que “la ampliación del plazo no contribuye a incrementar significativamente la protección del adquirente y, al prolongar el plazo de espera para el vendedor, podría tener el efecto perverso de incitar al vendedor a aumentar sus precios, reduciendo así el acceso de los consumidores a este mercado”.<sup>50</sup>

La Directiva que ahora se analiza da un giro importante en el tratamiento de esa facultad de desistir.

Hay que advertir que a lo largo de su tramitación se enfrentaron dos posturas contrapuestas, que se pueden resumir en la forma de responder al siguiente interrogante: ¿Prefiere que los temas horizontales sobre modalidades y efectos del ejercicio del derecho de desistimiento sean detalladamente armonizados y regulados en esta Directiva o por el contrario que lo sean en el contexto de la futura Propuesta Marco de la Comisión relativa a la revisión del acervo comunitario sobre consumo? Un grupo de Estados, entre los que se encontraba España, optó por defender la regulación en la Directiva ante la posibilidad de una negociación difícil de esa revisión horizontal, opción que es la que acabó triunfando.<sup>51</sup>

Vamos a enunciar sucintamente los aspectos que revelan el cambio de tendencia que serán analizados a continuación.

- Amplía el plazo de 10 a 14 días.
- Establece un criterio único para su cómputo.
- Establece una vía específica para ejercitar la facultad.
- Efectos del ejercicio de la facultad.

---

<sup>50</sup> Diario Oficial de la Comunidad Europea, n<sup>o</sup> 137, de 19 de mayo 1994, [http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:51994AG0519\(05\):ES:HTML](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:51994AG0519(05):ES:HTML)

<sup>51</sup> <http://www.es-ue.org/Documents/FICHAS%20PRESIDENCIA%20FRANCESA%20COMPETITIVIDAD.doc>

- Desaparece de la Directiva la posibilidad de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación de informar.

a. El plazo de ejercicio.

Conforme a lo advertido antes, la nueva Directiva opta por ampliar el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento: si antes eran 10 días, ahora pasan a ser 14 días. Como se ha señalado con acierto, la cuestión no estriba tanto en ampliar los plazos, en definitiva sólo 4 días, cuanto en conseguir que durante ese período en que se puede separar del contrato el consumidor no se vea en modo alguno presionado.

Durante el período de consultas, los portavoces de los empresarios no ponían obstáculos a la ampliación del plazo pero solicitaban que se autorizara el pago de anticipos o su depósito en manos de un trustee, detalle éste que finalmente no fue aceptado por las autoridades comunitarias.

Ese plazo de 14 días puede verse ampliado en atención a diferentes circunstancias.

- Se amplía hasta 1 año y 14 días desde la firma o recepción del contrato, el supuesto en que no se haya entregado al consumidor el formulario de desistimiento, al que más adelante aludiremos. Se trata de una sanción que supone para el comerciante una verdadera “espada de Damocles” puesto que verá comprometida la operación realizada como consecuencia de su actitud.

- Se amplía el plazo hasta 3 meses y 14 días, desde la firma o recepción del contrato, en el supuesto de que no se haya entregado al consumidor la información precontractual que exige el artículo 4 en formulario normalizado.

- Si el comerciante transgresor acaba cumpliendo con retraso su obligación de entregar el documento formalizado de desistimiento o de información precontractual, el plazo de 14 días no comenzará a correr hasta que se produzca esa efectiva entrega.

En todo caso, ese retraso no puede exceder el plazo de 1 año desde la celebración del contrato.

- Si el comerciante que no entrega en el primer momento la información precontractual lo acaba haciendo en el plazo de 3 meses, a partir del momento de esa entrega efectiva comenzará a correr el plazo de 14 días.

Con relación al plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento, como ya hemos advertido antes, en aquellos supuestos en que junto al contrato de aprovechamiento por turno exista otro de intercambio será único y el mismo para ambos contratos.

En la SAP Castellón, Sec. 3ª, 15.9.2003 (JUR 2003/226110), el Tribunal entiende que en un supuesto en que aparecen vinculados un contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turnos y la suscripción de un contrato de viaje, la facultad de desistir se debe predicar de ambos.

b. Cómputo del plazo.

El plazo de 14 días lo es de días naturales. Con ello se quiere evitar el problema que había surgido con las normas nacionales de transposición que no habían adoptado una postura uniforme.

Bulgaria, Italia y Portugal fijaron 10 días laborables; Austria, Lituania y Gran Bretaña, 14 días naturales; Alemania, 2 semanas; Chipre, República Checa, Hungría y Eslovenia 15 días naturales; Bélgica, 15 días laborables.<sup>52</sup>

El *dies ad quem* queda fijado en la fecha de celebración del contrato definitivo o de cualquiera preliminar vinculante, o a partir de la fecha de recepción del mismo, si llega a poder del consumidor después de la fecha de su firma.

El legislador comunitario imagino que está pensando en los casos en que una vez firmado el contrato, éste le es remitido por algún medio -postal o telemático- al consumidor llegando a su poder en fecha posterior. No obstante, este entendimiento parece contradecirse con la previsión del artículo 5.5, que imperativamente exige que se haga entrega al consumidor de una o varias del contrato “en el momento de la celebración”.

La pregunta que siempre surge cuando se trata de plazos para la realización de una declaración de voluntad es si debe emitirse tal declaración dentro de ese plazo fijado o en ese plazo debe producirse la recepción de la declaración por aquél a quien debe comunicarse. Afortunadamente, el artículo 7 *in fine* aclara la cuestión, advirtiendo que se habrá respetado el plazo si se envía la notificación antes de que venza el plazo de desistimiento.

Así pues, el comerciante no podrá alegar el ejercicio extemporáneo del derecho si le llega con posterioridad a la fecha final esa declaración de voluntad, sino que sólo podrá afirmarlo si acredita que la emisión de esa declaración se produjo más allá del último día del plazo.

#### c. La forma de ejercicio de la facultad de desistir.

La Directiva de 1994 no establecía una forma concreta para el ejercicio del desistimiento.

Se limitaba a decir que “el adquirente enviará a la persona cuyo nombre y dirección figuren a tal fin en el contrato una comunicación que pueda ser probada”.

Resulta evidente que para una persona desconocedora de la terminología jurídica puede resultar difícil o complicado elaborar un documento que pueda cumplir esa finalidad.

El artículo 10.3 de la Ley 42/1998 no aclara mucho más.

Establecer que “la notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío”, añadiendo que en el supuesto en el que el contrato se hubiera realizado en escritura pública, el consumidor “podrá hacerlo constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del derecho a favor del transmitente”.

En la versión que presenta la Comisión en julio de 2007 y a lo largo de las distintas fases de la tramitación de la Directiva de 2009 se mantenía la misma filosofía, en términos muy similares a los la Directiva de 1994. La Comisión de Mercado Interior y Protección de los Consumidores propone el 4 de junio de 2008 una enmienda, la nº 41 que incorporaría un artículo 4bis, donde plantea que el contrato incluya “una lista de control” destinada a facilitar el ejercicio del derecho de desistimiento, incluyendo un formulario separable para poder ejercerlo.

---

<sup>52</sup> *Consumer Law Compendium...cit*, p. 471,

[http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer\\_law\\_compendium\\_comparative\\_analysis\\_en\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer_law_compendium_comparative_analysis_en_final.pdf)

Curiosamente no se presentaban enmiendas al artículo 5 en que se regula el desistimiento ni se propone un formulario normalizado para su ejercicio.

Entre esa fecha y el Pleno del Parlamento Europeo de 22 de octubre que aprueba el texto que a la postre sería el definitivo, se producen una serie de negociaciones entre el Consejo y el Parlamento que tienen como resultado el dar un vuelco espectacular en esta materia. De esta manera se incorpora un tercer párrafo al apartado 4 del artículo 5 que establece: “El contrato incluirá un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte, según figura en el anexo V, cuya finalidad es facilitar el ejercicio del derecho de desistimiento de conformidad con el artículo 6”.

A la hora de la transposición de la Directiva de 1994 algunos Estados ya habían acogido esta posibilidad. Así, en Francia el vendedor está obligado a adjuntar al contrato un formulario de desistimiento que debe entregar al consumidor; en Chipre también se prevé la existencia de ese formulario.<sup>53</sup> Esta opción ya había sido sugerida por BOTANA (2008), criticando el tenor de la Propuesta inicial.

La solución de la Directiva corre paralela a la que prevé el artículo 69.1 del TR LGDCU en que, al regular con carácter general el derecho de desistimiento en los contratos con consumidores y usuarios establece también la necesidad de librar un documento donde *ex profeso* el adquirente pueda ejercitar el derecho. No cabe olvidar que, como agudamente ha señalado BOTANA (2008), en el caso de que la Directiva no hubiera acogido esa exigencia del formulario, resultaría aplicable merced a la aplicación supletoria de este Título ex artículo 68.3 TR LGCU.

Ahora bien, conviene no llamarse a engaño. No es que el consumidor sólo pueda manifestar su voluntad de desistir mediante ese formulario normalizado, sino que lo que se pretende es facilitarle esa operación. Que esto es así lo evidencia el artículo 7 que al aludir a las modalidades de ejercicio establece que “el consumidor podrá utilizar el formulario”.

El contenido del formulario normalizado aparece en el Anexo V, documento que debe ser firmado por el consumidor como forma de acreditar la recepción de esta información. En el mismo aparecen dos partes perfectamente diferenciadas:

- Aquella en que se informa al consumidor de que le asiste la facultad de desistir del contrato y que durante el período que tiene para ejercitarlo queda prohibido el pago de cualquier anticipo.
- El documento mediante el cual el consumidor puede notificar el desistimiento. En él se incluyen los siguientes apartados:
  - Destinatario (nombre y dirección del comerciante, que deberá ser cumplimentado por éste antes de hacer entrega del documento al consumidor).
  - Por la presente le notifico (le notificamos) que decido (decidimos) desistir del contrato.
  - Fecha de celebración del contrato.
  - Nombre del consumidor (consumidores).
  - Dirección del consumidor (consumidores).

---

<sup>53</sup> *Consumer Law Compendium...cit*, p. 481,

[http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer\\_law\\_compendium\\_comparative\\_analysis\\_en\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/consumer_law_compendium_comparative_analysis_en_final.pdf)

- Firma del consumidor (consumidores). Para el supuesto en que se realiza la notificación en papel.
- Fecha.

d. Efectos del ejercicio de la facultad.

El artículo 8 lo dedica la norma a establecer los efectos del ejercicio de la facultad de desistir.

El apartado 1º no ofrece ningún detalle relevante que no sea el que se deriva de la teoría general del desistimiento: su ejercicio supone la extinción de las obligaciones derivadas del contrato. Se trata pues, como es sabido, de un caso de ineficacia sobrevenida del contrato.

Donde sí tiene mayor calado el tenor de la norma es en su apartado 2º. Manifiesta que el consumidor no soportará coste alguno ni estará obligado a pagar precio alguno por el servicio que hubiera podido haber llevado a cabo antes de la fecha del desistimiento.

Resulta relevante esta afirmación porque acaba con la posible confusión que planteaba la Directiva de 1994 al señalar que se podían cargar al adquirente “los gastos de perfección y resolución del contrato, si se trata de actos que deben realizarse en el plazo que se tiene para desistir”.

El artículo 10.1 de la Ley 42/1998 se desmarca de la línea marcada por la Directiva al afirmar que “el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno”. En su momento ya puse de relieve que la única posible carga económica que puede tener que soportar “el adquirente arrepentido” es el coste de la escritura pública de compra, de la inscripción registral y de la posterior acta notarial de desistimiento y reinscripción en favor del propietario porque la Ley no exige el documento público ni establece con carácter obligatorio la inscripción, con lo que provienen esos gastos de la voluntad del adquirente.<sup>54</sup>

Es todavía más trascendente el inciso final del apartado, puesto que establece sin duda alguna que en el supuesto en que el consumidor ya hubiera disfrutado del alojamiento antes de los 10 días a título de prueba o como contenido de su derecho no puede ser obligado a satisfacer cantidad alguna por ello si ejercita el desistimiento. De esta manera, el comerciante sabe que cualquier prestación que pudiera proporcionar al consumidor durante ese período lo es “a riesgo y ventura” suya porque durante esos 10 días aquél podrá desvincularse del contrato.

El texto final obedece a la admisión de sendas enmiendas propuestas por las Comisiones de Mercado Interior y Protección del Consumidor y de Asuntos Jurídicos del Parlamento Europeo, si bien el Consejo ya se había manifestado favorable a esta alternativa.

Surge como respuesta a la práctica comercial que ha sido frecuente durante estos años en que se ofrecía al consumidor el disfrute durante un fin de semana o varios días y, si éste no manifestaba su voluntad de adquirir, se le intentaban cobrar sino el alojamiento sí los servicios que se le habían proporcionado.

e. La desaparición de la referencia expresa a la facultad de resolver el contrato por incumplimiento de la obligación de informar.

La Directiva de 1994 recoge una facultad de resolver el contrato, facultad que se reconoce al adquirente frente a un incumplimiento de obligaciones del vendedor lo cual le acarrea la sanción

---

<sup>54</sup> MUNAR (2003), p. 220.

de la posible ruptura del contrato. El apartado 2 del artículo 7 establece que la no inclusión en el contrato de la información exigida en el Anexo de la Directiva<sup>55</sup> determina la concesión de un plazo de 3 meses para que el adquirente pueda resolver el contrato, sin que se le pueda exigir pago alguno, ex art. 7.4.

Dentro de estos tres meses, se da la oportunidad al vendedor para que facilite e integre esa información, siendo así que entre tanto se veda la posibilidad al adquirente de poder ejercer su facultad de desistimiento. Si se ofrece la información, desde el momento en que se facilite comienza a correr el plazo de 10 días para poder ejercer aquella. Si transcurridos los tres meses no se ha proporcionado dicha información, además de la facultad de resolver el contrato, se le concede al adquirente el plazo de 10 días para desistir del mismo.

En el supuesto de que el adquirente emplee alguna de las fórmulas para separarse del contrato, sea por uno u otro cauce, la Directiva plantea el iter que debe seguir:

- Remitir antes de la expiración del plazo de 10 días o de 3 meses, según los casos, a la persona que en el contrato debe quedar establecida al efecto. Por lo que se refiere al momento de cálculo del plazo, se considera hecha la comunicación en plazo si, siendo escrita, se remite antes de la expiración del plazo<sup>56</sup>.
- Esta comunicación se debe hacer en la forma que, según las disposiciones del Estado donde debe surtir sus efectos, se exija para tales supuestos. Esos requisitos formales, caso de ser necesarios, vendrán previstos también en el mismo contrato.

Los artículos 10.2 y 11.2 de la Ley 42/1998, siguiendo las directrices de la Directiva de 1994, enumeran una serie de circunstancias que pueden tener como consecuencia que el adquirente pueda resolver el contrato celebrado en un plazo de 3 meses.<sup>57</sup>

Contrariamente a lo que sucedía en la Directiva de 1994, el artículo 6.1 de la nueva Directiva remite a “los recursos de que disponga el consumidor en virtud de la legislación nacional en caso de incumplimiento de la presente Directiva”.

La opción acogida por el legislador acaba con la confusión que se había podido generar con la Directiva de 1994 y las leyes nacionales de transposición que parecía dar a entender que la vía de la resolución contractual quedaba reducida a los supuestos en que el comerciante había incumplido o cumplido defectuosamente la obligación de información precontractual o no había incorporado al contrato los datos mínimos que exigía aquella. Ahora vendrán en aplicaciones las normas generales en materia de resolución de los derechos nacionales que, evidentemente,

---

<sup>55</sup> Concretamente, la prevista en las letras a, b, c, d-1, d-2, h, i, k, l, m.

<sup>56</sup> Este matiz tiene su origen en una de las enmiendas planteadas en segunda lectura por el Parlamento y que fue acogida por el Consejo e incorporada al texto definitivo; con anterioridad el momento que se hacía jugar no era el de la emisión sino el de la recepción de la notificación. Ello evidentemente ofrece un plazo mayor para el adquirente.

<sup>57</sup> Sobre esa facultad de resolución, sus efectos, el posible juego de la facultad general del artículo 1124 del Código civil y la aplicación por los Tribunales de esas normas. MUNAR (2003), pp. 222-226 y MUNAR (2008).

incluirá los supuestos de incumplimiento de esa obligación de información.

Queda abierta la posibilidad, también, de que las normas nacionales establezcan supuestos en que se apareje la sanción de nulidad, como hace la Ley 42/1998 en sus artículos 1.6 -nulidad de pleno derecho- y 10.2, 2º párrafo -anulabilidad del artículo 1300 del Código civil.<sup>58</sup>

### ***13. La prohibición de anticipos***

Como último eslabón de la cadena de medidas protectoras para el consumidor que en este estudio se analizan, el artículo 9 establece la prohibición de cualquier pago realizado con anterioridad al transcurso de los 14 días naturales que tiene el sujeto para poder desistir sin alegar causa alguna.

Resulta evidente que si se permite que el consumidor desista pero ha entregado alguna cantidad a cuenta al comerciante, tendrá mayores dificultades para separarse del contrato, ya sea por falta de información y temor de perder la cantidad entregada, ya sea porque el vendedor se niega a devolverla alegando que era una paga y señal que ha perdido.

#### **13.1. Las diferencias entre la Directiva de 1994 y la de 2009**

La Directiva de 1994 contemplaba esta medida de protección pero su transposición por los Estados miembros ha resultado dispar y ha generado muchas dudas.

Por ejemplo, el artículo 11 de la Ley 42/1998 establece esta prohibición no sólo durante el plazo en que puede desistir sino también mientras disponga de la facultad de resolución por incumplimiento de la obligación de informar. Este detalle es subrayado por la jurisprudencia; así la SAP Cantabria, Sec. 3ª, 24.5.2004 (AC 2004/869) manifiesta que mientras no se respete el contenido mínimo del contrato pende la posibilidad de resolverlo y por tanto la prohibición de pago de cantidad alguna.

Durante el proceso de consulta sobre la aplicación de la Directiva y su posible modificación quedaron de manifiesto una serie de posiciones encontradas.

Los representantes de las empresas solicitaban la supresión de la prohibición, alegando que obstaculiza sus actividades, constituye un elemento disuasorio para las grandes cadenas hoteleras internacionales que desean invertir en el sector y propicia la creación y venta de productos que no están incluidos en el ámbito de aplicación de la Directiva. Como vía alternativa, proponían acudir a la figura del *trustee*, tercero cuya misión sería proteger los fondos depositados por los consumidores. Por su parte, las organizaciones de consumidores insisten en que la prohibición es una manera eficaz de permitir al consumidor ejercer su derecho de desistimiento y consideran que si se aceptaran otras alternativas, como la autorización del pago de señales a terceros, no sería fácil para el consumidor juzgar la fiabilidad del tercero o su independencia respecto del vendedor.

La redacción definitiva del artículo 9 resulta más tajante que su precedente puesto que deberá quedar prohibido por las normas nacionales cualquiera de las siguientes operaciones:

- Pago de anticipos.
- Constitución de garantías.

---

<sup>58</sup> MUNAR (2003), pp. 99-104 y 227-229.

- Reserva de dinero en cuentas.
- Reconocimiento explícito de deuda.
- Cualquier otra contrapartida al comerciante.
- Cualquier otra contrapartida a un tercero. Con ello de forma definitiva concluye el debate sobre la viabilidad de cualquier mecanismo fiduciario tendente a exigir la entrega de dinero que quedaría en manos de ese tercero de confianza y que, en el supuesto de ejercicio de la facultad de desistir, volvería a manos del consumidor.

### 13.2. Algunas cuestiones que surgen a la luz de la Ley 42/1998

Al hilo de la aplicación de la Ley 42/1998 se han planteado algunas cuestiones sobre las que cabe reflexionar, no tanto porque queden resueltas con la nueva Directiva, sino porque en el momento de proceder a la transposición de ésta valdría la pena plantearse la conveniencia de darles una solución definitiva.

- a. El pago de la totalidad del precio, ¿puede entenderse un supuesto de anticipo?

Se trata de un interrogante que se ha planteado ante los Tribunales.

En un primer momento, la SAP Valladolid, Sec. 3ª, 11.10.2000 (JUR 2000/310428) entendió que sólo era de aplicación el precepto a supuesto de anticipo de parte del precio, de cantidades entregadas a cuenta, no a aquellos en que se satisface la totalidad del precio pactado.

Como en su momento ya señalamos, la norma está prevista precisamente para evitar que la libertad de desistir del contrato pueda quedar cuestionada, y si ésta se puede ver afectada por el pago de una parte del precio, mucho más si se ha satisfecho la totalidad del mismo. Por tanto, queda prohibida la entrega de cualquier cantidad de dinero hasta tanto no hayan transcurrido esos diez días, siendo así que la obligación de pago del precio que tiene el adquirente queda diferida en el tiempo durante dicho plazo; si a los diez días no ha desistido efectivamente queda obligado al cumplimiento de su obligación<sup>59</sup>.

Siguiendo este razonamiento, hay que entender incluido el supuesto en que se entregue la totalidad del precio y no sólo una parte de éste y no queda inhabilitada esta prohibición en el supuesto en que se haya solicitado un préstamo en ese plazo de 10 días pues de lo contrario la norma protectora quedaría vacía de contenido. Esta tesis es sostenida por SAP Valladolid, Sec. 1ª, 4.12.2000 (JUR 2001/64367), SAP Cantabria, Sec. 1ª, 25.1.2005 (AC 2005/4), SAP Barcelona, Sec. 14ª, 2.2.2007 (JUR 2007/205257) y SAP Madrid, Sec. 9ª, 2.3.2007 (JUR 2007/216046).

- b. La sanción que se prevé para el caso de incumplimiento de esa prohibición.

En caso de que contrariando la prohibición se hubiera entregado algún anticipo, el artículo 11.2 de la Ley 42/1998 impone al vendedor, como sanción, la obligación de devolver duplicada la cantidad recibida: no es más que una consecuencia de que se ha producido un pago de lo indebido que obligará a la devolución, pero que en este caso se incrementa como medida

---

<sup>59</sup> MUNAR (2008).

sancionadora y disuasoria.

Respecto de esta sanción, la jurisprudencia ha subrayado algunas notas sugerentes:

- Esta sanción se entiende aplicable no sólo en los casos en que se ejercite la facultad de desistir o resolver, sino también cuando se ejercita la acción de nulidad porque sería un contrasentido que las normas de protección del consumidor fueran de aplicación a contratos válidos y no en cambio en aquellos nulos cuya nulidad es debida precisamente a las omisiones y negligencias de la parte vendedora (SAP Las Palmas, Sec. 3ª, 22.11.2003 -AC2003/1928- y Sec. 6ª, 29.10.2004 -JUR 2004/302231-; SAP Málaga, Sec. 6ª, 22.6.2005 -JUR 2005/234846-). No obstante, hay algunas sentencias que sostienen lo contrario: SAP Las Palmas, Sec. 5ª, de 6.6.2007 - EDJ 2007/209847- y SAP Cantabria, Sec. 4ª, 15.11.2007 - AC 2008/283-.

- No hay lugar cuando no se trata de una adquisición de un nuevo derecho, sino el cambio, permuta o sustitución del primitivo aprovechamiento por otro porque en tal hipótesis no existe una situación de desconocimiento o desprotección (SAP Baleares, Sec. 3ª, 16.1.2004 -JUR 2004/80016-).

- Sólo tiene sentido si se produce la extinción del contrato, porque a pesar de que la dicción literal “en todo caso” podría hacer pensar que sería posible aunque no resulte procedente la resolución, ello conduciría al absurdo: se estaría otorgando la protección prevista por el legislador a quien seguiría vinculado con la transmitente por un contrato en el que no concurre causa de resolución, amén de consagrar un clarísimo enriquecimiento injusto (SAP Barcelona, Sec. 17ª, 4.2.2005 -JUR 2005/118743-).

Debe subrayarse que el artículo 76 del TR de la LGDCU se mueve en parámetros similares cuando sin prohibir expresamente la posibilidad de anticipos en cualquier contrato con consumidores, sí impone la obligación de devolver duplicadas las cantidades anticipadas si no se devuelve en un plazo de 30 días.

#### **14. La “rescisión” de contratos accesorios**

El artículo 11 se dedica a la “rescisión” de contratos accesorios.

Lo primero que hay que cuestionar es la denominación empleada.

El término rescindir ha sido aplicado a los contratos o los actos jurídicos, con toda la amplitud que permite su significado latino y vulgar de deshacer, para indicar, sin más precisiones, las más variadas formas de invalidez y de ineficacia, especialmente las provocadas con posterioridad a la perfección del acto de voluntad de una de las partes, pero no cabe olvidar que el Código civil reserva la expresión “rescisión” para unos supuestos muy concretos: los previstos en el artículo 1291 en que ha existido una lesión para una de las partes contratantes de modo tal que, siendo un contrato perfectamente válido, se llega a la conclusión de que debe devenir ineficaz. Precisamente por ello, seguro que el legislador podría haber manejado cualquier otra nomenclatura que evitara esa confusión.

Es de esperar que cuando el legislador español proceda a la transposición de la Directiva no caiga en el error de acoger sin más esa terminología.

##### **14.1. La extinción de los contratos accesorios**

El apartado 1º del artículo alude expresamente a la “rescisión” del contrato de accesorio de intercambio, al considerar que en la mayoría de casos aparece subordinado al contrato de

aprovechamiento por turno en el sentido ya explicado de que el consumidor que adquiere el aprovechamiento por turno es quien desea ponerlo a disposición de otros titulares de otros complejos. Es evidente que si desiste del contrato de aprovechamiento por turno, no tiene sentido alguno que se mantenga vivo el contrato de intercambio, entre otras cosas porque ya carecerá de objeto, al no tener “turno” que ofrecer.

Los otros contratos accesorios que pueden quedar amparados por la norma podrían ser, por ejemplo, el alquiler de vehículos que se acuerda conjuntamente con la adquisición del producto vacacional de larga duración o similares.

#### **14.2. En particular, la extinción del contrato de préstamo**

El artículo 11.2 plantea, una vez más en aras a la protección del consumidor, qué puede suceder si éste para realizar la compra se ha visto obligado a acudir a alguna fuente de financiación, ya sea del propio vendedor o bien de una entidad que se halle concertada con éste. En el caso de que el consumidor se arrepienta y desee desistir de la compra realizada, si el contrato de préstamo permanece vivo, seguramente tendrá algo más que una reserva mental para separarse del contrato, puesto que le generará una serie de gastos y obligaciones que quizá no le compensa asumir. La solución sin duda ha de pasar por considerar que cuando se desiste del contrato de aprovechamiento por turno o de un producto vacacional de larga duración o de intercambio, por ministerio de la Ley queda sin efecto el contrato de préstamo celebrado con ocasión de aquella compra.

Se entienden resueltos:

- Los contratos concertados entre el vendedor y el consumidor por los que aquél financiaba la compra.
- Los contratos concertados entre el adquirente y un tercero que haya actuado de acuerdo a un pacto previo con el vendedor.

Aunque la dicción literal se refiere exclusivamente a “préstamos”, hay que entender que quedan bajo su égida no sólo los definidos como contratos de préstamo *stricto sensu*, sino también cualquier forma de concesión de un crédito, bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier medio equivalente de financiación. Creo que es adecuado realizar esa interpretación al hilo del artículo 3c) de la Directiva 2008/48/CE, relativa a los contratos de crédito al consumo.

En este precepto se define como contrato de crédito aquel mediante el cual un prestamista concede o se compromete a conceder a un consumidor un crédito en forma de pago aplazado, préstamo u otra facilidad de pago similar, exceptuados los contratos para la prestación continuada de servicios o para el suministro de bienes de un mismo tipo en el marco de los cuales el consumidor paga por tales bienes o servicios de manera escalonada mientras dure la prestación.

En principio podría pensar que no quedan afectados por esa posible resolución, por contra, aquellos contratos de préstamo que hubiera podido concluir el adquirente con un tercero, de forma directa y sin la intervención o intermediación del vendedor, porque se trata de un negocio que permanece como *res inter alios acta*, puesto que no tienen identidad causal el contrato de adquisición y el de préstamo.

Este es el mayor problema que planteaba la Directiva de 1994 y que se trasladó al artículo 12 de la Ley 42/1998, que no hace otra cosa que seguir las pautas de aquella Directiva<sup>60</sup>. Este detalle ha sido resaltado por la jurisprudencia. Así, la SAP Zaragoza, S. 5ª, 19.2.1999, con relación al art. 14.2 de la Ley 7/1995, de crédito al consumo, afirmaba que era sorprendente que el legislador hubiera exigido este requisito, pues con el mismo puede afirmarse que, en este sentido de la vinculación de ineficacias negociales, convierte en verdadero papel mojado toda la protección al consumidor.

No obstante, hay que reconocer que las Audiencias Provinciales, incluso ya antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, habían realizado esfuerzos en orden a establecer las conexiones entre los contratos de compraventa y de préstamos sosteniendo que “desconociendo qué se compraba, en idéntica medida se desconocía qué se financiaba”.

Existe un número extraordinariamente elevado de sentencias puesto que habrá que convenir que es una de las cuestiones que más litigiosidad ha provocado (SAP Vizcaya, Sec. 4ª, 12.2.1999 -AC 1999/617-, Sec. 3ª, 26.11.2004 -JUR 2005/39677-; Sec. 5ª, 8.5.2006 -AC 2007/640-, Sec. 4ª, 19.3.2007 -JUR 2007/136964-; SAP Zaragoza, Sec. 5ª, 16.2.1999 -AC 1999/7206- y 19.2.1999 -EDJ 1999/5649-; SAP Valladolid, Sec. 1ª, 24.9.2004 -AC 2004/1924-; Sec. 1ª, 2.4.2007 -JUR 2007/263174-; SAP Salamanca, Sec. 1ª, 2.5.2006 -JUR 2006/272393-; SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, 10.6.2005 -JUR 2005/161896-, Sec. 1ª, 28.2.2006 EDJ 2006/21991-, Sec. 2ª, 2.5.2006 -EDJ 2006/65992-, Sec. 1ª, 12.6.2006 -EDJ 2006/99277-, Sec. 2ª, 17.4.2007 -JUR 2007/262489-; Sec. 1ª, 27.4.2007 -JUR 2007/261951-; SAP Baleares, Sec. 3ª, 20.6.2006 -EDJ 2006/253719-; Sec. 4ª, 25.6.2007 -AC 2008/17315-; SAP Jaén, Sec. 3ª, 15.10.2004 -JUR 2005/23742-, Sec. 2ª, 20.6.2006 -EDJ 2006/347841-, Sec. 1ª, 20.2.2007 -EDJ 2007/265495-, Sec. 2ª, 7.12.2007 -JUR 2008/228773-; SAP Málaga, Sec. 4ª, 20.7.2006 -EDJ 2006/390367-, SAP Madrid, Sec. 25ª, 16.12.2000 -AC 2001/895-, Sec. 19ª, 23.10.2006 -EDJ 2006/373817-, Sec. 9ª, 11.5.2007 -JUR 2007/170307-; SAP Guipúzcoa, Sec. 3ª, 5.2.2007 -AC 2007/790-; SAP Asturias, Sec. 3ª, 16.3.2007 -EDJ 2007/182082-; SAP Huelva, Sec. 1ª, 29.3.2007 -JUR 2007/202525-; SAP Burgos, Sec. 2ª, 13.4.2007 -AC 2007/1634-; SAP Cádiz, Sec. 8ª, 5.10.2007 -EDJ 2007/357400-; SAP Valencia, Sec. 11ª, 27.4.2005 -JUR 2005/164306-; SAP León, Sec. 2ª, 30.12.2005 -JUR 2006/65611-; SAP Barcelona, Sec. 17ª, 23.12.2004 -JUR 2005/56162-).

Podemos enumerar algunos detalles de los que se desgranar en esas sentencias:

1. Atendida la existencia del acuerdo, la nulidad del contrato determina la resolución e inexigibilidad del préstamo, pues de no ser así no se garantizaría que el adquirente lesionado por la actuación dolosa pudiera volver a la situación inicial que es lo que persigue la nulidad. El actor debe percibir del banco las cantidades abonadas, sin que el banco tenga derecho a exigirle al actor el reintegro del dinero prestado por tratarse de un resultado contrario a lo querido por la ley 42/98, ello sin perjuicio de las acciones que asisten al banco frente a la empresa vendedora en base a los acuerdos de colaboración comercial que tuvieran. No obstante, debe señalarse que la SAP Madrid, Sec 10, 11.22008 -EDJ 2008/28202- entiende que si lo que se declara es la nulidad no cabe aplicar el artículo 12, sino que hay que ir a la Ley de crédito al consumo.

2. Al ser un contrato accesorio, no importa acudir a leyes específicas sino que basta la norma general: lo accesorio sigue a lo principal.

- Responden a la misma operación económica.

- Se destina la cantidad a la finalidad del contrato al recibirla directamente la vendedora.

- Se gestiona directamente por la vendedora: Pedía los datos, los presenta al banco con un formulario

<sup>60</sup> Se trata con profundidad en BERGEL (2005).

resolicitud de préstamo sin firmar y toda la documentación es de la misma fecha que la de concesión del préstamo.

- No son contratos autónomos, sino que existe un ligamen muy estrecho.

- La vinculación deriva de: identidad de datos relativos al préstamo que ya figuran en el contrato de multipropiedad 10 días antes de que se firme la póliza, sabiendo que el banco iba a concederlo teniendo en cuenta que no había relación alguna del banco con los compradores.

- No se puede exigir la devolución de la cantidad prestada porque con ello se pretenden frustrar los fines de la sentencia ya que se trata de una carga que no tienen porqué soportar los actores, puesto que el préstamo tuvo su origen en el acuerdo previo entre los codemandados y ellos se deben reclamar recíprocamente.

- El requisito de la exclusividad del artículo 15 de Ley 7/95 debe ser interpretado de manera flexible, debiendo bastar que esa exclusividad financiera se represente así para el consumidor y lo es cuando aunque existen varios convenios de financiación las posibilidades que se le ofrecen son idénticas.

- A las financieras que colaboran con las vendedoras no les basta comprobar la solvencia de los adquirentes sino que han de velar porque los contratos asociados a la financiación que conceden cumplan los requisitos de validez legalmente exigidos siendo la financiera y no los consumidores los que han de correr con el potencial riesgo de insolvencia del tour operador.

- La aplicación del art. 12 no exige que se haga constar en la póliza que la cantidad prestada se dedica a la adquisición de derechos de aprovechamiento por turno sino que basta que se pruebe que sea así y que el prestamista actúe de acuerdo con el tradens.

La actual redacción del artículo 3n) de la Directiva 2008/48 al definir el “crédito vinculado” entiendo que zanja definitivamente la cuestión.

En efecto en él se define como un contrato de crédito en el que:

i) el contrato en cuestión sirve exclusivamente para financiar un contrato relativo al suministro de bienes específicos o a la prestación de servicios específicos, y

ii) los dos contratos constituyen una unidad comercial desde un punto de vista objetivo; se considerará que existe una unidad comercial cuando el proveedor del bien o el suministrador del servicio financian el crédito al consumo o, en el caso de que este sea financiado por un tercero, cuando el prestamista se sirve de la intervención del proveedor del bien o el suministrador del servicio en la preparación o celebración del contrato de crédito, o cuando los bienes específicos o la prestación de un servicio específico vienen expresamente indicados en el contrato de crédito.

Hay que subrayar que el inciso final de este apartado ii) no hace más que trasladar a la norma lo que la jurisprudencia de forma reiterada ha ido advirtiendo.

Sin duda, a la hora de transponer la Directiva por parte de España habrá que tener en cuenta este detalle, mucho más si se tiene en cuenta que el TR LGCU en su artículo 77 prevé la resolución del crédito al desistir del contrato, pero sin matizar el alcance de la vinculación puesto que no hace más que aludir al “crédito concedido por el empresario contratante o por parte de un tercero, previo acuerdo de éste con el empresario contratante.

## 15. Bibliografía

Patricia BENAVIDES (2006,) "Revisión de la Directiva sobre tiempo compartido", *Estudios sobre consumo* 79, pp. 47-57.

Yolanda BERGEL (2005), "Sobre la posibilidad de resolver los préstamos vinculados a un contrato de aprovechamiento por turno en el caso de pagos anticipados prohibidos", *La Ley*, 11 de abril de 2005, pp. 12-14.

Gema A. BOTANA (2008), "La protección de los consumidores respecto a determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio", *El consultor inmobiliario*, nº 92, julio-agosto.

Emilio CAMPMANY (1999), "La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias: Proceso de elaboración", en Adolfo Juan AURIOLES MARTÍN (coord.) (1999), *Derecho y Turismo .I y II Jornadas de Derecho Turístico. Málaga 1998-1999*, Junta de Andalucía, Málaga, pp. 237-248.

Javier CARRASCOSA (1992), "Problemas jurídicos de la multipropiedad en Derecho internacional privado", *Actualidad Civil* 45 (1992), pp. 757-779.

Rafael CEPAS (2000), "La modificación de la Directiva comunitaria de tiempo compartido" en Adolfo Juan AURIOLES MARTÍN (coord.) (1999), *Derecho y Turismo .I y II Jornadas de Derecho Turístico. Málaga 1998-1999*, Junta de Andalucía, Málaga, pp. 31-47.

Guillermo CERDEIRA (1996), "La multipropiedad: su problemática ante el Registro de la Propiedad", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 1996, pp. 279-351.

Guillermo CERDEIRA (1999), "Multipropiedad: Constitución e inscripción registral en el nuevo aprovechamiento por turno", *Actualidad Civil*, nº 44, 29 noviembre - 5 diciembre 1999, pp. 1443 y ss.

Guillermo CERDEIRA (2003), "El arrendamiento vacacional por turno: una alternativa legal a la multipropiedad", *Anuario de Derecho civil*, 2003, nº 2, pp. 487-597.

Iciar CORDERO (2003), *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Tirant lo blanc, Valencia.

Lucía COSTAS (2000), *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Comares, Granada.

Lucía COSTAS (2003), "La protección de los consumidores en la adquisición de derechos sobre inmuebles sometidos al régimen de aprovechamiento por turno", en Rafael SANCHEZ ARISTI y Manuel Jesús MARÍN LÓPEZ (dirs.), *La protección jurídica de los consumidores*, Dykinson, Madrid, pp. 187-202.

Matilde CUENA (2006), "La pretendida protección al consumidor en la Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", en AA. VV., *Homenaje al Profesor Lluís Puig Ferriol*, v. I, Tirant lo Blanc, Valencia, pp. 977-1014.

Delia CUENCA (2000), *El tiempo compartido: la nueva Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, Tirant lo Blanc, Valencia.

Alicia DE LEÓN ARCE (2000), "La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre adquisición de derechos de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles de uso turístico", en Alicia DE LEÓN ARCE (dir.) y Luz María GARCÍA GARCÍA (coord.), *Derechos de los consumidores y usuarios: (doctrina, normativa, jurisprudencia, formularios)*, Tirant lo Blanc, Valencia, pp. 529-572.

Manuel Jesús DIAZ (2003), *Información y voluntad en la contratación de derechos de aprovechamiento por turno*, Tirant lo Blanc, Valencia.

M<sup>a</sup> Dolores DIAZ-AMBRONA (2000) "Apuntes sobre la multipropiedad", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* n<sup>o</sup> 658, marzo-abril 2000, pp. 1429-1448.

Luís DIEZ-PICAZO (1993), "¿Una nueva doctrina general del contrato?", *Anuario de Derecho Civil*, octubre-diciembre 1993, pp. 1705-1717.

Noemí DOWNES (1995), "A quest for transparency in the Spanish timeshare market. What will EU Directive 94/47 bring?", *Journal of consumer policy*, pp. 433-445.

Noemí DOWNES (1999a), "¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido? (Comentario a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles turísticos y normas tributarias)", *La Ley*, 31 marzo 1999, pp. 1-5.

Noemí DOWNES (1999b), "Una nueva vía para la protección de los consumidores de "multipropiedad: a propósito de la STJCE (Sala 3.<sup>a</sup>) de 22 de abril de 1999", *La Ley*, N<sup>o</sup> 4, pp. 1750-1753.

Noemí DOWNES (2006), "Brief reflexions submitted by an independent observer" (accessible en [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/list\\_submissions\\_timehare.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/list_submissions_timehare.doc))

M<sup>a</sup> Teresa ECHEZARRETA (1999), "La protección del adquirente en un supuesto internacional de aprovechamiento por turnos", *Actualidad Jurídica Aranzadi*, n<sup>o</sup> 410, 21 de octubre de 1999, pp. 1-6.

Katia FACH (2000), "Transposición de la Directiva 94/47: la Ley española 42/98 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Algunos aspectos de Derecho internacional privado", *Noticias de la Unión Europea*, n<sup>o</sup> 187-188, agosto - septiembre 2000, pp. 9-16.

Manuel Ignacio FELIU (1999), "Ventas fuera de establecimiento y multipropiedad (Asunto Travel Vac)", *Derecho de los Negocios*, nº 111, pp. 14-24.

Ignacio GALLEGRO (2000), "La facultad de desistimiento en la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico de 1998", en AA.VV., *Homenaje al Profesor Bernardo Moreno Quesada*, Servicio publicaciones U. Almería, Almería 2000, I, pp. 583-607.

Inmaculada C. GONZÁLEZ (2004), "La protección del consumidor *versus* responsabilidad del empresario en el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", *La Ley*, 25 de octubre de 2004, páginas 1-8

M<sup>a</sup> Jesús JIMÉNEZ (2000) "Algunos aspectos de la nueva regulación de la llamada multipropiedad", *Actualidad civil*, 2000-1, pp. 363-409.

Javier LETE (1998), "A propósito del derecho de desistimiento unilateral en materia de multipropiedad: la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994 y su aplicación en el Derecho español", *Actualidad Civil*, 1-7-junio 1998

Javier LETE (1999), "La configuración de la multipropiedad en España: la Ley 42/1998, de 15 de diciembre", *Actualidad Civil*, nº 5, 1-7 febrero 1999, pp. 125-170.

M<sup>a</sup> Jesús LÓPEZ (2000), "La venta fuera de establecimiento mercantil y su relación con los supuestos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: Comentario de la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas de 22 de abril de 1999", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* nº 660, julio-agosto 2000, pp. 2233-2255.

Isidoro LORA TAMAYO – Alfonso MADRIDEJOS - Rodrigo TENA (2000), *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Legislación comentada*, Sepin, Madrid.

Alejandro LUZÓN (1993), "Publicidad y técnicas de venta en la multipropiedad. La protección del adquirente", *Poder Judicial*, 1993, nº 30, pp. 65-74.

Apol·lònia MARTÍNEZ, Beatriz VERDERA, Pedro A. MUNAR (2008), "Derechos de aprovechamiento por turno", en Pedro A. MUNAR BERNAT, (coord.), *Derecho Privado del Turismo. Estudio jurisprudencial*, Thomson Aranzadi, Pamplona.

Elena MÚGICA (1999), "Organización registral de la multipropiedad", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, nº 50, julio 1999.

Pedro A. MUNAR (1991), *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*, Ministerio de Justicia, Madrid.

Pedro A. MUNAR (1994), "La Directiva 94/47 sobre protección de los adquirentes de multipropiedad. Análisis de sus aspectos más relevantes", *Gaceta Jurídica de la C.E. y de la Competencia*. Boletín nº 99, noviembre/diciembre, pp. 17-25.

Pedro A. MUNAR (1999), "Sobre la aplicabilidad de la Directiva 85/577/CE, de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales, a un contrato de multipropiedad. Comentario a la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, de 22 de abril de 1999". *Derecho Privado y Constitución*, nº 13, pp. 235-272.

Pedro A. MUNAR (2003), *La regulación española de la "multipropiedad": La Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*, 2ª edición, Thomson Aranzadi., Pamplona.

Xavier O'CALLAGHAN (1994), "La Directiva comunitaria sobre multipropiedad de 26 de octubre de 1994", *Actualidad y Derecho*, 1994, nº 48, pp. 1-9.

Antonio PAU (1996), "El nuevo derecho real de aprovechamiento por turno: su configuración y protección en el anteproyecto de ley", *La Ley*, 6 de marzo 1996, pp. 1-5.

José Manuel RUIZ-RICO (1999), "Multipropiedad y ley sobre derechos de aprovechamiento por turno: la incomprensible voluntad de poner puertas al campo", *La Ley*, 29 junio 1999, pp. 1-6.

José Manuel RUIZ-RICO – Ana CAÑIZARES (eds.) (2000): *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, Civitas, Madrid.

Luís PUENTE (2007), "Los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en la propuesta de Directiva europea de 7 de junio de 2007", *La Ley*, nº 6832, 30 noviembre.

José Ángel TORRES (2001), "Métodos agresivos de venta y multipropiedad", *Aranzadi Civil*, nº 20, febrero 2001, pp. 13-29.

José Ángel TORRES (2008), "Acerca de los condohoteles en el ordenamiento jurídico español", accesible en [http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11\\_art04.pdf](http://www.ibcdtur.org.br/downloads/ed11_art04.pdf).

*16. Tabla de jurisprudencia citada*

<i>Tribunal, Sala y Fecha</i>	<i>Ar.</i>
STJCE, 22.04.1999	EDJ 1999/4568
RDGRyN, 4.03.1993	RJ 1993/2471
SAP Las Palmas, Sec 2ª, 12.2.1998	EDJ 1998/4474
SAP Zaragoza, Sec 4ª, 2.5.1998	AC 1998/983
SAP Vizcaya, Sec. 4ª, 12.2.1999	AC 1999/617
SAP Santa Cruz de Tenerife, Sec. 1ª, 13.2.1999	AC 1999/4118
SAP Zaragoza, Sec. 5ª, 16.2.1999	AC 1999/7206
SAP Zaragoza, Sec. 5ª 19.2.1999	EDJ 1999/5649
SAP Las Palmas, Sec. 2ª, 5.6.1999	AC 1999/1243
SAP Islas Baleares, Sec. 4ª, 11.6.1999	Roj SAP IB 1607/1999
SAP Las Palmas, Sec. 4ª, 6.7.1999	AC 1999/2123
SAP Las Palmas, Sec. 1ª, 3.9.1999	AC 1999/8341
SAP Barcelona, Sec. 1ª, 10.5.2000	EDJ 2000/2572
SAP Málaga, Sec. 6ª, 6.9.2000	JUR 2001/1
SAP Valladolid, Sec. 3ª, 11.10.2000	JUR 2000/310428
SAP Madrid, Sec. 25ª, 16.12.2000	AC 2001/895
SAP Cantabria, Sec. 4ª, 20.12.2000	JUR 131224
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 4.12.2000	JUR 2001/64367
SAP Valencia, Sec. 7ª, 11.1.2002	AC 2002/813
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 18.2.2002	JUR 2002/102269
SAP Barcelona, Sec. 17ª, 20.3.2002	AC 2002/926
SAP Barcelona, Sec. 17ª, 13.5.2002	JUR 2002/188221
SAP Barcelona, Sec. 16ª, 17.5.2002	JUR 2002/189432
SAP Valencia, Sec. 7ª, 4.12.2002	JUR 2004/33885
SAP Valencia, Sec. 8ª, 20.1.2003	JUR 2003/114826
SAP Valladolid, Sec. 3ª, 3.3.2003	JUR 2003/123157
SAP Tarragona, Sec. 3ª, 13.3.2003	JUR 2003/193793
SAP Valladolid, Sec. 3ª, 12.5.2003	EDJ 2003/57867
SAP Málaga, Sec. 4ª, 10.6.2003	JUR 2004/11559
SAP Málaga, Sec. 4ª, 30.6.2003	AC 2003/1983
SAP Castellón, Sec. 3ª, 15.9.2003	JUR 2003/226110
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 6.10.2003	JUR 2004/74940

SAP Las Palmas, Sec. 3ª, 22.11.2003	AC 2003/1928
SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 1ª, 24.11.2003	JUR 2004/31350
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 17.12.2003	EDJ 2003/210681
SAP Baleares, Sec. 3ª, 16.1.2004	JUR 2004/80016
SAP Valencia, Sec. 11ª, 27.1.2004	JUR 2005/3666
SAP Valladolid, Sec. 3ª, 29.1.2004	EDJ 2004/9862
SAP Málaga, Sec. 4ª, 24.2.2004	AC 2004/779
SAP Cantabria, Sec. 3ª, 24.5.2004	AC 2004/869
SAP Sevilla, Sec. 5ª, 27.5.2004	AC 2004/859
SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 4ª, 12.7.2004	EDJ 2004/140942
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 24.9.2004	AC 2004/1924
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 1.10.2004	JUR 2004/289784
SAP Jaén, Sec. 3ª, 15.10.2004	JUR 2005/23742
SAP Las Palmas, , Sec. 6ª, 29.10.2004	JUR 2004/302231
SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 3ª, 12.11.2004	JUR 2005/22193
SAP Vizcaya, Sec. 3ª, 26.11.2004	JUR 2005/39677
SAP Navarra, Sec. 2ª, 21.12.2004	JUR 2005/50495
SAP Barcelona, Sec. 17ª, 23.12.2004	JUR 2005/5616
SAP Cantabria, Sec. 1ª, 25.1.2005	AC 2005/4
SAP Barcelona, Sec. 17ª, 4.2.2005	JUR 2005/118743
SAP Las Palmas, Sec. 3ª, 17.3.2005	JUR 2005/111324
SAP Valencia, Sec. 11ª, 27.4.2005	JUR 2005/164306
SAP Las Palmas, Sec. 5ª, 19.5.2005	JUR 2005/155290
SAP Las Palmas, Sec. 5ª, 8.6.2005	JUR 2005/186999
SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, 10.6.2005	JUR 2005/161896
SAP Málaga, Sec. 6ª, 22.6.2005	JUR 2005/234846
SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 4ª, 25.7.2005	JUR 2005/210854
SAP Barcelona, Sec. 11ª, 14.11.2005	AC 2006/160
SAP León, Sec. 2ª, 30.12.2005	JUR 2006/65611
SAP Málaga, Sec. 4ª, 26.1.2006	AC 2006/473
SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, 28.2.2006	EDJ 2006/21991
SAP Guadalajara, Sec. 1ª, 14.3.2006	EDJ 2006/49834
SAP Málaga, Sec. 6ª, 4.4.2006	EDJ 2006/295282
SAP Salamanca, Sec. 1ª, 2.5.2006	JUR 2006/272393
SAP Ciudad Real, Sec. 2ª, 2.5.2006	EDJ 2006/65992

SAP Vizcaya, Sec. 5ª, 8.5.2006	AC 2007/640
SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, 12.6.2006	EDJ 2006/99277
SAP Jaén, Sec. 2ª, 20.6.2006	EDJ 2006/347841
SAP Baleares, Sec. 3ª, 20.6.2006	EDJ 2006/253719
SAP Madrid, Sec. 9ª, 4.7.2006	EDJ 2006/342077
SAP Málaga, Sec. 4ª, 20.7.2006	EDJ 2006/390367
SAP Madrid, Sec. 19ª, 23.10.2006	EDJ 2006/373817
SAP Barcelona, Sec. 14ª, 2.2.2007	JUR 2007/205257
SAP Guipúzcoa, Sec. 3ª, 5.2.2007	AC 2007/790
SAP Jaén, Sec. 1ª, 20.2.2007	JUR 2007/265495
SAP Sta. Cruz de Tenerife, Sec. 3ª, 2.3.2007	JUR 2007/150598
SAP Madrid, Sec. 9ª, 2.3.2007	JUR 2007/216046
SAP Asturias, Sec. 3ª, 16.3.2007	EDJ 2007/182082
SAP Vizcaya, Sec. 4ª, 19.3.2007	JUR 2007/136964
SAP Huelva, Sec. 1ª, 29.3.2007	JUR 2007/202525
SAP Valladolid, Sec. 1ª, 2.4.2007	JUR 2007/263174
SAP Burgos, Sec. 2ª, 13.4.2007	AC 2007/1634
SAP Ciudad Real, Sec. 2ª, 17.4.2007	JUR 2007/262489
SAP Málaga, Sec. 4ª, 19.4.2007	AC 2007/2149
SAP Ciudad Real, Sec. 1ª, 27.4.2007	JUR 2007/261951
SAP Madrid, Sec. 9ª, 11.5.2007	JUR 2007/170307
SAP Cádiz, Sec. 2ª, 18.5.2007	AC 2007/2102
SAP Las Palmas, Sec. 5ª, 6.6.2007	EDJ 2007/209847
SAP Guadalajara, Sec. 1ª, 14.6.2007	EDJ 2007/168168
SAP Baleares, Sec. 4ª, 25.6.2007	AC 2008/17315
SAP Cádiz, Sec. 8ª, 5.10.2007	EDJ 2007/357400
SAP Cantabria, Sec. 4ª, 15.11.2007	AC 2008/283
SAP Jaén, Sec. 2ª, 7.12.2007	JUR 2008/228773
SAP Barcelona, Sec. 11ª, 15.1.2008	AC 2008/677
SAP Madrid, Sec 10, 11.2.2008	EDJ 2008/28202
SAP Valencia, Sec. 8ª, 3.3.2008	EDJ 2008/55211
SAP Las Palmas, Sec. 3ª, 10.6.2008	AC 2008/1543