

**LA PROPUESTA DE DIRECTIVA SOBRE  
PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES DE  
APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES  
DE USO TURÍSTICO Y SU INCIDENCIA EN EL  
ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL<sup>(\*)</sup>**

PATRICIA BENAVIDES VELASCO

En memoria del Profesor Dr. Adolfo J. Auriolés Martín,  
Catedrático de Derecho Mercantil  
de la Universidad de Málaga.

*SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.— II. ACTUACIONES DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE TIEMPO COMPARTIDO.— III. PROPUESTA DE DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 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: 1. Del ámbito objetivo de aplicación de la normativa 2. De la información precontractual que se debe proporcionar a los consumidores y del contenido mínimo del contrato. 3. Del idioma de redacción de la diferente documentación. 4. Del ejercicio del derecho de desistimiento. 5. De la prohibición de pago de anticipos. 6. De la adopción de otras medidas: A) De la reventa. B) Del intercambio.— IV. BIBLIOGRAFÍA.*

*RESUMEN:* En este artículo la autora analiza la *Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 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*. Documento COM (2007) 303 final, Bruselas, de 7 de junio de 2007, centrándose en

---

(\*) El presente trabajo ha sido realizado en el seno del Proyecto de Investigación *La contratación turística electrónica multilingüe como mediación intercultural: aspectos legales, traductológicos y terminológicos* (Ref. n.º HUM-892, 2006-2009. Proyecto de Excelencia, Junta de Andalucía).

el estudio de su ámbito de aplicación, del contenido de la documentación precontractual y contractual, del ejercicio del derecho de desistimiento, de la prohibición de pago de anticipos, la reventa, el intercambio y cómo estas cuestiones afectan al ordenamiento jurídico español.

*Palabras clave:* aprovechamiento por turno; multipropiedad; timeshare; tiempo compartido; club de vacaciones; empresas turísticas.

*ABSTRACT:* In this article, the author analyses the Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday products, resale and exchange. Document COM (2007) 303 final, Brussels, 7<sup>th</sup> of June 2007, focusing on the study of applicability, content of the pre-contract documentation and the contract itself, execution of the right of dismissal, pre-contract payment prohibition, re-sale, exchange and the impact within the Spanish legal framework.

*Key words:* advantage in turn; multiproperty; timesharing; club of vacations; turísticas companies.

## I. INTRODUCCIÓN

La Comisión de la Unión Europea, dentro del marco de revisión del acervo comunitario en materia de consumo iniciada en 2004, ha lanzado recientemente un Libro Verde (1) cuyo objetivo principal es volver a analizar diversas Directivas, entre las que se encuentra la que nos ocupa, con la finalidad de instaurar un auténtico mercado interior para los consumidores en el que se establezca un equilibrio adecuado entre un alto nivel de protección de éstos y la competitividad de las empresas.

Para alcanzar este equilibrio se considera preciso incrementar la confianza de los consumidores en el mercado interior con el objeto de garantizarles la igualdad de derechos y el poder recurrir a soluciones jurídicas equivalentes cuando ello les resulte necesario. Las empresas, en este entorno, se deberían beneficiar de la existencia de unas normas europeas simplificadas y más predecibles, lo que provocaría que disminuyeran sus gastos derivados de la puesta en conformidad y facilitaría los intercambios comerciales en el seno de la Unión (2).

Las estrategias planteadas para afrontar la revisión de la normativa sobre consumo pasan por la utilización de un enfoque vertical o bien un enfoque mixto, en el que se combinaría el enfoque vertical con un instrumento hori-

(1) Comisión de las Comunidades Europeas: *Libro Verde sobre la revisión del acervo en materia de consumo*, Documento COM (2006) 744 final, Bruselas 8 de febrero de 2007, DUE C-61 de 15 de marzo de 2007.

(2) Comisión de las Comunidades Europeas: *Libro Verde...*, op. cit., pp. 3 y 4.

zontal. La adopción del primer tipo de enfoque conlleva la revisión de las directivas vigentes, con la finalidad de adaptarlas a la realidad del mercado. Así, cada una de ellas podría ser modificada atendiendo a las particularidades que presenta. Sin embargo, este proceso además de su larga duración, no logra otro de los objetivos planteados por la Comisión: la simplificación de la normativa. Tampoco obvia la necesidad de que aquélla se asegurara de que los Estados miembros transponen a sus ordenamientos internos de forma coherente las cuestiones abordadas. El enfoque mixto pasaría por adoptar un instrumento horizontal con amplia cobertura, aplicable a las transacciones nacionales y transfronterizas que regulara características comunes del acervo y se completara con normas sectoriales específicas cuando así fuera necesario (3). Ambos enfoques requieren de una acción legislativa. La ausencia de esta acción supondría el mantenimiento del *status quo* y, por tanto, persistiría la fragmentación normativa actual.

Concretamente, en materia de «Tiempo Compartido» la Unión Europea se ha planteado sobre la base de reforzar la confianza en los consumidores y aumentar la competitividad empresarial, el impedir en el seno de la Comunidad aquellos negocios que tengan un carácter de dudosa legalidad con la finalidad de evitar las situaciones de deslealtad competitiva, derivada de la violación de normas, que tales negocios podrían generar. Para ello, ha seguido el esquema anteriormente expuesto en materia de consumo si bien adaptándolo a las necesidades de este mercado.

## II. ACTUACIONES DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE TIEMPO COMPARTIDO

Desde mediados de los años ochenta las instituciones de la Unión Europea han insistido en la necesidad de llenar la laguna jurídica existente acerca de la *multipropiedad*. Muestra de ello es el contenido de la Resolución del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988, en la que se pone de manifiesto este problema y se empiezan a buscar soluciones con la finalidad de que, al menos, exista una regulación uniforme en todos los Estados miembros (4). Como es sabido, la iniciativa para que la Unión Europea regulara

(3) El Parlamento Europeo también ha expresado su preferencia por la adopción de este enfoque mixto o combinado en el que el instrumento horizontal establezca la coherencia de la legislación existente y las cuestiones específicas se regulen por separado en cada una de las Directivas sectoriales. Esta consideración en Resolución del Parlamento Europeo, de 6 de septiembre de 2007, sobre el Libro Verde sobre la revisión del acervo en materia de consumo, Edición provisional P6\_TA-PROV(2007)0383, A6-0281/2007.

(4) Vid., una exposición detallada de los diferentes informes de la Unión Europea hasta la aprobación de la Directiva en J. LETE ACHIRICA, *El contrato de multipropiedad y la protección de los consumidores*, Barcelona, 1997, p. 37 y ss.

algunos aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles surge, entre otras razones, debido a las irregularidades que se venían cometiendo frente a la Hacienda Pública en algunas promociones inmobiliarias, las diferencias que se producían en los casos en que dichas transacciones tenían un alcance transfronterizo, así como las quejas recibidas por los consumidores de estos productos (5).

En este marco se dicta la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. El objetivo principal de esta Directiva es la creación de una base mínima de normas comunes que permitan garantizar la protección de los adquirentes de dichos productos y evitar los obstáculos para el buen funcionamiento del mercado interior —Considerando 2º—.

A pesar de la amplitud de los objetivos marcados, el contenido de la norma comunitaria se limita a armonizar cuestiones acerca de la información sobre determinados aspectos que deben contemplarse en la formalización de los contratos relativos a la adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de «Tiempo Compartido». Concretamente, compele a los Estados miembros a que aproximen su legislación en lo que se refiere a los elementos constitutivos del contrato, a las modalidades de transmisión de dicha información, a los procedimientos y formas de resolución y a que se prohíba el pago de cualquier tipo de anticipos durante el período de ejercicio del derecho de resolución. Esta regulación, que habían de observar los Estados, se dictó sin perjuicio de que aquéllos pudieran adoptar disposiciones más favorables en materia de protección del adquirente de estos servicios —arts. 1º y 11—.

Este carácter de legislación de «mínimos» que proclamó la Directiva ha llevado a que su transposición en los diferentes Estados miembros no sea homogénea, pues la mayoría de ellos se limitaron a incorporarla de forma literal a su ordenamiento jurídico, mientras que en otros se optó por reforzar la protección a los consumidores, bien porque ya existiera normativa aplicable, como era el caso de Reino Unido, Francia, Grecia y Portugal, o bien porque con motivo de la citada transposición los Estados optaran por ampliar las medidas protectoras existentes, sobre todo, en materia de garantías. Así ocurrió en la legislación belga, española, francesa y portuguesa.

(5) Sobre las implicaciones fiscales de las transacciones en materia de aprovechamiento por turno, *vid.*, Y. GARCÍA CALVENTE: *Régimen jurídico-tributario de los inmuebles en multipropiedad*, Pamplona, 2005.

Sin embargo, desde que se produjo la transposición de la Directiva, las mismas instituciones de la Unión Europea han venido manifestando su preocupación sobre la normativa aplicable a los productos de «Tiempo Compartido» (6). Así lo han expuesto en diversos trabajos generales sobre protección de consumidores, y de forma específica en el Informe de la Comisión Europea sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE (7), las Conclusiones del Consejo sobre la transposición de aquélla (8), la Opinión de la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior del Parlamento Europeo (9), el Informe del Parlamento Europeo (10) y la consulta pública realizada por la Dirección General de Sanidad y Protección de los consumidores —DG SANCO— sobre la revisión de la Directiva realizada en el año 2006 (11).

Además de estos trabajos, desde la adopción de la Directiva el mercado ha experimentado diferentes cambios. Han surgido nuevos productos que, en principio, no encuentran amparo en la normativa. Las numerosas quejas que sobre esta materia se reciben en la Comisión así como la información procedente de los Centros Europeos del Consumidor confirma la existencia de problemas graves en la aplicación de la norma. Los consumidores encuen-

(6) Más detenidamente nos pronunciamos sobre este particular en P. BENAVIDES VELASCO: «Notas para una reforma de la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», en *Aspectos jurídico-mercantiles del turismo*, (Coord. A. Auriolés Martín), Barcelona, 2002, pp. 71 y ss.

(7) Informe de la Comisión Europea sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, Documento SEC (1999) 1795 final.

(8) Conclusiones del Consejo sobre la aplicación de la Directiva 90/314/CEE, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados, y de la Directiva 94/47/CE 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, Documento SN 7221/1/00, abril de 2000.

(9) Opinión de la Comisión de Medio Ambiente, Salud Pública y Política del Consumidor para la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior sobre el control de la política comunitaria relativa a la protección de los adquirentes de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido (Directiva 94/47/CE), Parlamento Europeo, AD/445274Es.doc, de 12 de julio de 2001.

(10) Informe 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 (Directiva 94/47/CEE), Documento de Sesión del Parlamento Europeo, A5-0215/2002, de 3 de junio de 2002.

(11) El documento sobre la revisión de la Directiva se puede consultar en [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/index_en.htm). Un comentario a este documento en P. BENAVIDES VELASCO: «Revisión de la Directiva sobre tiempo compartido», *Estudios sobre Consumo*, núm. 79, 2006, pp. 47 y ss..

tran dificultades cuando en las transacciones participan diversas empresas o los productos y acuerdos contractuales resultan complejos desde el punto de vista jurídico.

La última actuación en este sentido se produjo el pasado siete de junio en el que la Comisión de las Comunidades Europeas, como resultado de todos los documentos, estudios y actuaciones anteriores, hizo pública la Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 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 (12). Esta Propuesta de Directiva, objeto de análisis en este trabajo, vino acompañada de un Documento de trabajo de los servicios de la Comisión y de un Proyecto de evaluación de impacto (13).

Como podemos observar, la Comisión se ha inclinado por realizar una revisión vertical de la Directiva 94/47/CE, y ha iniciado un proceso de modificación de la actual regulación, prescindiendo de utilizar otras opciones, que también se había planteado, como era la de no efectuar actuación legislativa alguna, y emprender acciones de carácter no legislativo tales como la auto-regulación por el sector, la realización de campañas de educación e información a los consumidores y la de efectuar una mejor aplicación de la legislación existente.

Entre las acciones no legislativas que ha propuesto la Comisión (14) se encuentra la de llevar a cabo campañas de educación e información a los consumidores y la de realizar una mejor aplicación de la legislación existente. Sin embargo, la ejecución de dichas campañas, destinadas fundamentalmente a informar sobre los productos asimilados al «Tiempo Compartido» han venido sucediéndose a lo largo del tiempo y consideramos que con ellas no se ha conseguido el nivel de protección pretendido para los consumidores, ya que éstos, o bien no se informan acerca de las características de los

(12) Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 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, Documento COM (2007) 303 final, Bruselas, de 7 de junio de 2007.

(13) Documento de Trabajo de los Servicios de la Comisión, Documento de acompañamiento (*sic!*) de la Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 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, Proyecto de evaluación de impacto relativa a la revisión de la Directiva 94/47/CE, sobre tiempo compartido, Documento SEC (2007) 744, de 7 de junio de 2007.

(14) *Vid.*, Documento sobre la revisión de la Directiva, *op. cit.*

productos con anterioridad a su adquisición o bien, incluso, desconocen la existencia de dicha publicidad (15).

Dentro de la opción de no realizar acciones legislativas también se encuentra la posibilidad de procurar una mejor aplicación de la legislación ya existente. Así, resultaría aplicable a la comercialización de estos productos la legislación general sobre consumidores y, especialmente, junto a la Directiva 94/47/CE, las Directivas 84/450/CE relativa a las prácticas comerciales desleales, 93/13/CEE relativa a las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores y 85/5771/CEE sobre contratos negociados fuera de los establecimientos. Así como el Reglamento (CE) núm. 2006/2004, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de octubre de 2004, sobre la cooperación entre las autoridades nacionales encargadas de la aplicación de la legislación de protección de los consumidores. Ello supondría que no aumentaría la ya más que abundante normativa sobre consumidores y se reforzaría la seguridad jurídica tanto para aquellos como para las empresas, pues ambos contarían con un único marco normativo. Si bien, requeriría que la Comisión realizará un control exhaustivo sobre la aplicación de la misma e iniciara procedimientos de infracción contra aquellos Estados miembros que no efectuaran en su territorio una aplicación correcta de dicha normativa.

La opción de no realizar actuación legislativa alguna conlleva mantener la situación como hasta ahora. Esta solución, como ha apuntado la Comisión, sólo beneficiaría a las empresas que realizan prácticas comerciales desleales en detrimento de gran parte de la industria cuya actuación en el mercado es respetuosa con las normas sobre competencia. Además, supondría ignorar los resultados de los diferentes estudios y recomendaciones realizados por gran parte de los Estados miembros, el Parlamento Europeo, el Con-

(15) Entre las numerosas medidas llevadas a cabo en este ámbito por las diferentes asociaciones de consumidores y por los Centros Europeos del Consumidor, cabe destacar el folleto publicado, en la campaña del verano de 2006, por el Centro Europeo del Consumidor en España que, bajo el título «Cómo disfrutar sus vacaciones en España con garantías», proporciona información acerca de los clubes de descuento de vacaciones y la reventa de tiempo compartido, previniendo a los consumidores sobre ciertas actuaciones que podrían no satisfacer sus expectativas. Una versión de este folleto se puede consultar en [http://cec.consumo-inc.es/cec/secciones/Publicaciones/Folleto/Como\\_disfrutar\\_vacaciones.pdf](http://cec.consumo-inc.es/cec/secciones/Publicaciones/Folleto/Como_disfrutar_vacaciones.pdf). Estas medidas informativas también han sido puestas en práctica por asociaciones de usuarios de estos productos. Así, la Asociación británica de usuarios de inmuebles en régimen de tiempo compartido en su página web ([www.timeshare.org.uk](http://www.timeshare.org.uk)) previene a los usuarios de la misma de los distintos fraudes que se cometen y contiene datos sobre la actuación de algunos clubes de vacaciones. También la Association des propriétaires adhérents francophones de vacances en temps partagé, incluye en su página ([www.apaf-vtp.com/liste\\_noire.php](http://www.apaf-vtp.com/liste_noire.php)) un gran número de empresas dedicadas a la comercialización o reventa de estos productos con las que no recomienda contratar, e incluso, a las que agrupa y califica como «lista negra».

sejo y diferentes organismos de representación de consumidores y asociaciones empresariales.

Sin embargo, esta última posibilidad parece ser la preferida por las empresas del sector, ya que consideran que una nueva acción legislativa en esta materia perturbaría la industria del turismo, como ya ocurrió cuando se transpuso la Directiva de «Tiempo Compartido» a los diferentes Estados miembros. Igualmente, alegan que las quejas presentadas por los consumidores están relacionadas con productos y servicios que no son de «Tiempo Compartido», lo que provoca un des prestigio para las empresas dedicadas a ofrecer estos servicios y que son ajenas a las actuaciones denunciadas. La solución que apuntan para la resolución de los problemas que se plantean es la de una mejor aplicación de la legislación vigente y que las autoridades persigan a las empresas que realizan actuaciones fraudulentas (16).

Consideramos que si se hubiera adoptado esta medida habría sido necesario revisar la actual legislación sobre Derecho contractual europeo con la finalidad de conseguir una marco general de principios y terminología comunes que permitieran suprimir posibles incoherencias, tales como la aplicación simultánea, a un mismo supuesto y en determinadas circunstancias, de varias Directivas en las que, incluso, se contemplan diferentes plazos para ejercitarse el derecho de resolución contractual y se prevén procedimientos heterogéneos para su ejercicio (17). Por otra parte, esta legislación, en la actualidad en vigor, no ha conseguido ser aplicable de forma eficaz a los productos asimilados al «Tiempo Compartido», por lo que los problemas que éstos generan no han tenido una respuesta satisfactoria.

La autorregulación del sector a través de la adhesión a códigos de conductas haría recaer sobre las empresas la obligación de comunicar a los consumidores, de la forma más clara posible, toda la información necesaria para la formalización de los contratos. Esta posibilidad es muy bien recibida entre

(16) En este sentido, resultan muy clarificadoras algunas de las contestaciones de empresas españolas al cuestionario lanzado por la Comisión el 13 de julio de 2006 ([http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/industry\\_questionnaire\\_en.htm](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/industry_questionnaire_en.htm)) y cuyas respuestas se pueden obtener 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), publicado el pasado 30 de octubre de 2006.

(17) Víd., sobre este particular, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, recaída en el Asunto Travel Vac., S.L. (C-423/97), en el que se planteaba la posible aplicación de la Directiva 85/577/CEE, de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales y la de tiempo compartido a la misma pretensión. En la primera de ellas el plazo previsto para ejercitarse el *derecho de renuncia* es de siete días (art. 5.1) y la notificación de la resolución no está sujeta a ningún requisito de forma, permitiendo, de este modo que la notificación consista, en particular, en la realización de un acto inequívoco. En la Directiva de tiempo compartido, sin embargo, se prevé un plazo de diez días naturales para que el adquirente pueda resolver *ad nutum* el contrato (art. 5.1.).

las empresas y, en la actualidad, está siendo utilizada por la Organización de Tiempo Compartido Europea (OTE), representante de las empresas y personas con intereses legítimos en el sector en Europa, el Norte de África y el oriente Medio, que ha elaborado un Código ético de conducta y un programa de resolución de conflictos (18).

Todos los miembros de OTE, independientemente de que sean empresas de reventa, empresas que comercializan el disfrute de semanas en barcos, o aquéllas otras dedicadas a la puesta en el mercado de paquetes de vacaciones de duración inferior a tres años, vienen obligadas a cumplir el Código de la organización, cuyo ámbito de aplicación se extiende a todos los tipos de actividades comerciales y profesionales y servicios relacionados con el sector de desarrollo de complejos turísticos y los derechos de «Tiempo Compartido», por lo que contempla todas las actividades de «Tiempo Compartido» realizadas en cualquier país, sin que resulte necesario tener en cuenta las normas del sistema jurídico que resulte aplicable al negocio, salvo que en dicho sistema exista legislación que prevea una solución al supuesto concreto.

La efectividad de la autorregulación se encuentra fuera de toda duda, pues los operadores del mercado se someten voluntariamente a la realización de prácticas que no resulten contrarias a la competencia y los consumidores alcanzarían un alto grado de protección. El problema fundamental que se aprecia en este sistema es que, en el mercado, junto a las empresas adheridas a Códigos de conducta, existen otras que no forman parte de ninguna asociación empresarial, por lo que no se verían obligadas a seguir los dictados de buena conducta y persistirían en sus actuaciones, en algunos casos, incluso, con aquellas susceptibles de calificarse como fraudulentas.

### III. PROPUESTA DE DIRECTIVA DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO 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

#### 1. Del ámbito objetivo de aplicación de la normativa

La Directiva 94/47/CE resulta de aplicación a todo contrato celebrado por un período mínimo de tres años, por el que, mediante pago de un precio global, se crea, transfiere, o se establece el compromiso de transferir, un dere-

(18) El Código Deontológico de la Organización de Tiempo Compartido Europea, versión de marzo de 2005, se encuentra disponible en el sitio web: [www.ote-info.com](http://www.ote-info.com).

cho real o cualquier otro derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, durante un período determinado o determinable al año que no podrá ser inferior a una semana (art. 2º).

El legislador español, en la Ley de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias —en adelante, LDApT—, ha mantenido el mismo plazo de duración mínima del régimen (tres años), si bien ha introducido como límite temporal máximo el de cincuenta años (art. 3.1 LDApT). Dentro de estos límites los promotores y propietarios tienen la facultad de elegir la duración del régimen, aunque deben hacer constar la misma en la escritura reguladora y especificarla como mención obligatoria en el contrato de transmisión del derecho (arts. 5.8 y 9.1.10 LDApT, respectivamente). Entre las justificaciones apuntadas sobre la duración máxima del régimen la propia Exposición de Motivos de la Ley española argumenta que el limitar la duración de los derechos permitirá proteger a los consumidores, ya que así se garantiza la vinculación del propietario al inmueble sobre el que se han constituido los derechos y la prestación adecuada de los servicios que son inherentes al disfrute de los mismos (19).

El establecimiento de estos plazos de duración contractual, tanto mínimo como máximo, provoca que los contratos que se celebren fuera de los mismos no se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Directiva.

Un problema parecido plantea el hecho de que en la normativa de transposición se recoja la necesidad de que el período anual de utilización deba ser como mínimo de siete días. En este punto, la mayoría de los Estados decidieron, con el objeto de ampliar lo máximo posible la protección de los adquirentes, separarse del contenido de la Directiva y abarcar todos los contratos relativos a estos derechos sin contemplar períodos mínimos anuales de utilización. El legislador español, sin embargo, se apartó en este punto de sus homónimos europeos y prohibió que los contratos se pudieran celebrar por períodos inferiores a siete días bajo la sanción de su nulidad de pleno derecho (arts. 1.3 y 1.7 LDApT).

(19) Según A. PAU PEDRÓN: «El derecho real de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998» en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Madrid, 1999, p. 90, la fijación de una duración máxima del régimen parece ser esencial a la naturaleza temporal del aprovechamiento por turno, dado que no es imaginable que una persona disfrute de las vacaciones de toda su vida en un mismo lugar y en un mismo período de tiempo. Para P.A. MUNAT BERNAT: «Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno...», *op. cit.*, p. 73, la limitación temporal permite que el titular del derecho pueda desentenderse de las obligaciones que afectan al propietario y que sea este quien se preocupe de la estructura inmobiliaria ya que volverá a ser el titular pleno de todos los derechos cuando expire el plazo de duración estipulado.

A pesar de que la Directiva guarda silencio respecto a la duración máxima del régimen y los Estados no tuvieron obligación de establecerlo en su legislación, algunos de ellos como el español decidieron limitar la duración del mismo (20). Las diferencias existentes en los ordenamientos jurídicos respecto a la duración de los derechos pueden generar ciertas dudas en los consumidores.

El establecimiento de un plazo de duración mínima en los contratos y, en ocasiones, la exigencia de un período anual de utilización, ha provocado que los operadores económicos comercialicen productos que tienen como objeto el disfrute durante un período inferior a tres años y/o inferior a siete días, de un alojamiento turístico y de unos servicios complementarios. Éste es el caso de aquellos contratos que proliferan en el mercado y que recaen sobre el uso de un alojamiento por un período de treinta y cinco meses, por lo que su comercialización y formalización se encuentran al margen del ámbito de aplicación de las normas sobre tiempo compartido. La ventaja que encuentran los consumidores en este producto vacacional es su precio, pues el mismo es muy inferior al de los productos tradicionales. El cumplimiento de estas exigencias, junto a otras como la entrega de documentación previa, traducciones a diferentes lenguas, prohibición de pago de anticipos, etc., pese a proteger al consumidor, en ocasiones, provoca un efecto no deseado: el encarecimiento innecesario de un determinado producto o servicio.

El hecho de que la legislación sólo resulte aplicable a bienes inmuebles ha originado que aparezcan contratos similares al de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno en los que el alojamiento se realiza en embarcaciones u otro tipo de bienes que no entran en la categoría de los inmuebles. En otros ordenamientos jurídicos, como el británico, los derechos de tiempo compartido sobre caravanas o barcos sí encuentran protección en la legislación (21).

(20) En la legislación portuguesa, Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de agosto, por el que se establece el *regime do direito real de habitação periódica e do direito de habitação turística*, modificado por Decreto-Lei nº 180/99, de 22 de mayo y Decreto-Lei 22/2002, de 31 de enero (art. 3º), se prevé que los contratos tengan la duración que establezca el propietario del régimen. Si bien, puede ser fijado un límite de duración no inferior a quince años.

(21) La *Timeshare Act 1992*, de 16 de marzo, distingue entre alojamientos en régimen de tiempo compartido (*timeshare accommodation*) y derechos de aprovechamiento de tiempo compartido (*timeshare right*), por lo que la misma comprende tanto bienes inmuebles como caravanas u otros alojamientos que recaigan sobre bienes muebles. Esta norma se encuentra parcialmente en vigor en el Reino Unido, pues en 1997 cuando se dicta la norma de transposición de la Directiva comunitaria (*Timeshare Regulations 1997*) y el Reglamento de adecuación de la norma de 1992 (*Statutory Instrument 1997 No.108*) tan solo se modifica la citada Ley en lo referente a la protección de los derechos de los adquirentes de aprovechamiento por turno de alojamientos de uso turístico o de ocio, cuya duración sea superior a tres años. No se incluyen,

El elenco de contratos que se están formalizando en la actualidad en este mercado es bastante amplio, si bien algunas de las técnicas utilizadas para su comercialización ya eran suficientemente conocidas incluso con anterioridad a la publicación de la Directiva (22).

Entre los productos que crean mayor descontento a los consumidores se encuentra la fórmula de cash back, basada en la venta, junto al disfrute de «Tiempo Compartido» o a un paquete vacacional, de un producto consistente en el depósito de una cantidad de dinero en una entidad financiera de reconocido prestigio, con la promesa de que será devuelto al cabo de los años, obteniéndose con la operación una alta rentabilidad. Los problemas surgen cuando los consumidores solicitan el reintegro de las cantidades entregadas y no lo obtienen, no pudiendo reclamar ante la empresa vendedora pues ésta, en el contrato específico que es una mera intermediaria y que cualquier reclamación sobre este particular se debe dirigir a la empresa comercializadora que, normalmente, se encuentra domiciliada en un paraíso fiscal.

La adhesión a un club de vacaciones también es uno de los productos sobre los que se reciben más quejas en el Centro Europeo del Consumidor y en la Comisión. En algunos de los contratos celebrados por estos clubes se observa que no se especifica el complejo sobre el que se podrá disfrutar el derecho de uso y tampoco los días de ocupación, por lo que los asociados gozan de gran flexibilidad ya que se les permite escoger el lugar y el momento en el que desean disfrutar sus vacaciones. Sin embargo, en ocasiones, el consumidor encuentra dificultades para ejercitar sus derechos, debido, generalmente, a la falta de disponibilidad de los alojamientos, mientras que se ve abocado a abonar las tasas anuales contratadas. En otras ocasiones, y cuando el club ofrece junto al alojamiento el transporte, los socios han denunciado que para poder acceder a los diferentes servicios turísticos deben abonar una cantidad suplementaria que, en la mayoría de las ocasiones, resulta equiva-

por tanto, modificaciones con respecto al uso del derecho en caravanas. Un estudio muy clarificador y detallado acerca de las diferencias entre la norma española y la británica en G. CORPAS PASTOR y J. SOLÍS BECERRA: «El contrato de aprovechamiento por turno en España y en el Reino Unido: un enfoque comparado», *Revista Europea de Derecho de la Navegación Marítima y Aeronáutica*, núms., XXI-XXII, 2005, pp. 3211 y ss.

(22) Sobre las fórmulas que preferentemente se han utilizado para la instrumentalización jurídica de este derecho, vid., A. AURIOLES MARTÍN, *Introducción al Derecho Turístico. Derecho privado del turismo*, 2<sup>a</sup> ed., Madrid, 2005, pp. 84 y 85, en las que se hace referencia a las fórmulas clásicas de multipropiedad vacacional, el sistema de Club-Trustee y el modelo societario. Sobre el sistema asociativo de multipropiedad, I. LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ: «La multipropiedad», *Academia Sevillana del Notariado*, 1988, pp. 5 y ss.; M. PEGUERA POCH: «Consideraciones en torno al régimen jurídico de la «multipropiedad» societaria tras la Directiva 94/47/CE», *Revista General de Derecho*, núm. 609, 1995, pp. 6989 y ss.

lente al precio de las ofertas habituales con las que otros operadores intervienen en el mercado (23).

Ante algunas de las situaciones descritas podríamos plantearnos, como hace la Comisión Europea en el Informe sobre la aplicación de la Directiva (24), que la finalidad última de estos contratos es la de evitar la aplicación de la legislación, o bien, como se ha indicado, interpretar que nos encontramos ante una figura jurídica distinta, cual es la del viaje combinado. Siempre, claro está, que las intenciones de los operadores del mercado no sean fraudulentas (25). De esta manera, si el contrato cumple con todas las características de un viaje combinado, el consumidor/turista se encontraría protegido por la normativa aplicable a esos productos turísticos (26). Si la finalidad última de la normativa sobre derechos de aprovechamiento por turno es la protección de los consumidores, la comercialización de un producto turístico integrado por alojamiento y servicios complementarios que se sujetara a las normas

(23) Más detenidamente, sobre este particular en P. BENAVIDES VELASCO, «La comercialización de servicios turísticos a través del sistema de «Club de Vacaciones»» en IV, V y VI Jornadas de Derecho Turístico en Andalucía, (Coord. A. AURIOLES MARTÍN), Sevilla, 2005, pp. 219 y ss.

(24) Informe de la Comisión Europea sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE, en loc. cit.

(25) Sobre los requisitos que se deben cumplir para poder comercializar estos productos como viajes combinados, vid. A. AURIOLES MARTÍN, «Las nuevas condiciones legales de comercialización del tiempo compartido» en *Derecho y Turismo, I y II Jornadas de Derecho Turístico*, Málaga 1998-99, (Coord. A. AURIOLES MARTÍN), Sevilla, 1999, pp. 276 y 277. Se plantea el autor si resultaría necesario constituir una agencia de viaje para evitar que la actividad pudiera ser considerada como intrusismo profesional. Llega a la conclusión de que si lo que se vende es el derecho de utilización de un alojamiento turístico y de servicios anejos al alojamiento o comunes al bloque, no sería necesario, ya que existe normativa que permite contratar a los empresarios directamente sus propios servicios con los clientes sin necesidad de que tenga que intervenir una agencia de viaje. Entre esta normativa cita la Orden de 17 de enero de 1967, sobre apartamentos, bungalós y otros alojamientos turísticos y el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, relativo a apartamentos y viviendas turísticas vacacionales, ambas vigentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

(26) A. AURIOLES MARTÍN, «Ámbito de aplicación y objeto de la Ley 21/1995: la definición legal de viaje combinado» III Jornadas sobre Derecho y Turismo. Andanzas VI, (Coord. J. Melgosa Arcos), Ávila, 1999, p. 166, basándose en el tenor del artículo 2º de la Ley de Viajes Combinados define este contrato como *el acuerdo que vincula al usuario con un organizador o un detallista cuyo objeto es la prestación, a cambio de un precio global, de dos o más servicios turísticos, incluyendo siempre el transporte y/o alojamiento, cuando dicha prestación tenga una duración superior a las veinticuatro horas o, cuando menos, incluya una noche de estancia*. También, M. B. GONZÁLEZ FERNÁNDEZ: «Revisión del ámbito de aplicación objetivo de la normativa sobre viajes combinados (A propósito del Informe de la Comisión Europea sobre la transposición de la Directiva 90/314/CEE del Consejo, de 13 de junio de 1990, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados)» en III Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 2000, (Coord. A. AURIOLES MARTÍN), Sevilla, 2000, pp. 243 y ss.

sobre viajes combinados resultaría igualmente tuitiva, no teniendo, por tanto, que llegar a considerarse su comercialización como fraudulenta. También resultaría posible la admisión de estas fórmulas de explotación turística previéndose su regulación en la legislación autonómica turística, siempre que se respetara el contenido de la legislación nacional y no se invadieran las competencias legislativas reservadas en exclusiva al Estado (27).

La Comisión propuso la posibilidad de ampliar el ámbito de aplicación de la Directiva con la finalidad de que se incluyera en el mismo los productos asimilados al «Tiempo Compartido» y los clubes de descuentos. Sin embargo, respecto de estos últimos sugirió, en su consulta, que podrían encontrar protección en la Directiva sobre viajes combinados.

La propuesta de Directiva publicada no ha seguido en este punto al documento de consulta y ha optado por realizar una ampliación de su ámbito de aplicación e incluir bajo su amparo a los productos vacacionales de larga duración, el intercambio y la intermediación en la reventa. Así, resultará aplicable no sólo a los productos de «Tiempo Compartido» sino también a aquéllos que no siéndolo han surgido en el mercado con posterioridad a la publicación de la normativa actualmente en vigor para cumplir una similar función económica.

Concretamente, la proyectada norma resultará aplicable a aquellos contratos de transmisión de derechos, de duración superior a un año, por el que el consumidor adquiere el derecho a utilizar uno o varios alojamientos durante más de un período de ocupación (arts. 1º y 2º1 a de la Propuesta). Se solventa así el problema que venía denunciándose desde tiempo atrás respecto a la celebración de contratos de duración inferior a tres años. Así mismo, el que la norma no haga referencia a la necesidad de que el derecho recaiga sobre un bien inmueble permite extender su protección a aquéllos contratos en los que el alojamiento se realiza en una caravana o en un barco. No obstante, consideramos que la limitación temporal a un año puede no solucionar los problemas que hasta ahora se han planteado ya que pueden surgir en el mercado otros productos similares y cuya duración sea inferior al año.

Pese a que en el articulado no se realiza ninguna exclusión, la Comisión, en la Explicación detallada de la Propuesta, considera que se encuentran fuera de la tutela prestada por ésta, aquéllos contratos que no se refieren a un alojamiento, ejemplificando la misma en los de alquiler (*sic!*) de terrenos para caravanas o de instalaciones para embarcaciones, al no incluirse

(27) Sobre este particular resulta muy clarificador el trabajo de A. AURIOLES MARTÍN: «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles para uso turístico: desarrollo reglamentario autonómico» en *Derecho y Turismo*, (Ed. F.J. MELGOSA ARCOS), Salamanca, 2004, pp. 167-178.

en ellos la pernoctación. Tampoco se encuentran cubiertos los de alojamiento en hotel en dos estancias prepagadas a lo largo de un año, por ser inferior al período de un año marcado en la norma, y las reservas plurianuales de una habitación de hotel, por no considerarlas contratos sino reservas no vinculantes. En este punto, parece que el legislador comunitario olvida la posibilidad de que las reservas de plazas en los contratos de hospedaje puedan ser del tipo confirmadas o garantizadas, lo que significa que el cliente se obliga al pago aunque finalmente no utilice las instalaciones hoteleras.

La inclusión de los clubes de vacaciones en la propuesta tiene como objetivo solucionar algunas de las situaciones que se están produciendo en el mercado, y a las que anteriormente hemos hecho referencia. El artículo 2.1.b) de la propuesta los denomina como producto vacacional de larga duración y los define como *un contrato de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios*. En esta definición se engloban los clubes de descuentos vacacionales en los que el derecho a obtener las prestaciones se obtiene a cambio de una contraprestación. Se encuentran, por tanto, excluidos los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras transacciones con la empresa oferente. También se excluyen los contratos cuyo propósito principal no sea ofrecer descuentos o bonificaciones, tales como los que se realizan a propósito de la adquisición de algunos servicios turísticos sometiendo el pago a una tarjeta de crédito determinada.

La industria del aprovechamiento por turno se muestra, en general, contraria a la ampliación del ámbito de aplicación de la Directiva a estos productos, pues consideran, como ya hemos adelantado que no son productos de «Tiempo Compartido». Coincidimos, en este punto, con la opinión del Instituto Nacional del Consumo que ha manifestado que lo único que estos productos tienen en común con el «Tiempo Compartido» es que ambos son productos vacacionales (28). Como hemos manifestado más arriba, los consumidores de estos servicios turísticos podrían encontrarse protegidos por la normativa sobre viajes combinados y, sin lugar, a dudas por la general de consumidores (29).

(28) *Vid.*, el documento de Respuestas del Instituto Nacional del Consumo del Ministerio de Sanidad y Consumo a la Consulta sobre la Directiva de Tiempo Compartido, de 20 de septiembre de 2006, *en loc. cit.*, pp. 10 y 11.

(29) En Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (JUR 2006/190787), dictada el 17 de febrero de 2006, se estima el recurso presentado contra la Sentencia de la Instancia por la que se declaraba la nulidad de un contrato al considerar que se había realizado al margen del contenido de la Ley 42/1998. La Sala considera que en los contratos obrantes en autos *no hay*

## 2. De la información precontractual que se debe proporcionar a los consumidores y del contenido mínimo del contrato

Los artículos 3º y 4º y el Anexo de la Directiva disponen la información que deben recibir los consumidores, tanto antes de la celebración del contrato como en el momento de su formalización, así como el idioma en el que este último se debe redactar.

El artículo 8 de la LDApT regula el contenido mínimo del folleto informativo atribuyéndole carácter de oferta vinculante. Entre las menciones que debe contener este documento, que no es necesario que conste por escrito aunque sí en cualquier otra forma que permita constatar su contenido, se encuentran las relativas a las empresas que intervienen propietarias del régimen, servicios, comercializadora, intercambio, etc.; datos relativos al inmueble y a los alojamientos y turnos e instalaciones comunes a las que se podrá tener acceso; coste económico del derecho —precio medio, impuestos, gastos anuales de administración, conservación y mantenimiento, y el procedimiento para el cálculo de las futuras anualidades; naturaleza del derecho y datos relativos al régimen de aprovechamiento por turno; información sobre el ejercicio de los derechos de desistimiento y resolución contractual; otros servicios diferentes al alojamiento —intercambio y coste del mismo—. El contenido de este documento informativo deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato.

En esta fase precontractual el futuro adquirente debe haber sido informado de la existencia de diferentes organismos —colegios profesionales, abogados, notarios, registradores, oficinas de consumo, etc.— en los que puede recabar información acerca del producto ofertado.

El contenido del contrato, que necesariamente se ha de realizar por escrito, es regulado en el artículo 9º de la LDApT, en el que se sigue la moderna técnica de protección de consumidores y se exige que el mismo

---

*determinación de los complejos, ni mucho menos de los períodos de tiempo...en los contratos aportados consta que lo único que se adquiere es la condición de socio...habiéndose pagado sólo por eso, no incluyendo derecho de propiedad alguno ni de tiempo compartido...Se define en tales documentos el objeto de adquisición como la participación en un sistema de vacaciones, viajes y descuentos ilimitados. No hay atribución de derecho alguno al disfrute de inmueble determinado o determinable relativo a la anualidad...Hablar de un fraude de Ley sobre, pues entre el objeto de una y otra relación hay notorias diferencias y fines, pues mientras que en lo que es objeto de la ley lo es un uso limitado en el tiempo de un inmueble, sea cuales quiera la forma jurídica concreta de atribución —derecho real o derecho de crédito— aquí el objeto es de menor entidad en cuanto al contenido —un mero descuento por ostentar la cualidad que se adquiere— y a la vez más amplio en cuanto al contenido —no solo descuento en alojamientos, sino además en viajes.*

incluya unas menciones mínimas, pese a que con ello se coarte la autonomía de la voluntad. Entre estas menciones obligatorias se encuentran las relativas a la identificación de los contratantes, y demás intervinientes; fecha y lugar de celebración; naturaleza del derecho; datos relativos al inmueble, al alojamiento y al turno; coste económico desglosado, especificando los distintos conceptos que debe pagar el adquirente; la posibilidad, en su caso, de participación en programas de intercambio y de cesión a terceros y su coste; también habrá de hacerse mención a las normas legales aplicables al contrato (30). Tanto la falta de cualquiera de estas menciones como la no veracidad en la información proporcionada, dará lugar a que el adquirente pueda ejercitar acción de resolución o de anulabilidad, respectivamente.

La empresa comercializadora deberá entregar al adquirente junto al contrato, en forma de anexo inseparable, un inventario, las condiciones generales que no figuren en el contrato y las cláusulas estatutarias inscritas en el Registro de la Propiedad.

Toda la información que el consumidor debe recibir y el cumplimiento escrupuloso de incluir en el contrato el contenido mínimo obligatorio, si bien responden, como adelantábamos, a una técnica tutitiva del consumidor, han sido regulados con tal minuciosidad que consideramos que están produciendo un efecto contrario al inicialmente previsto. No debemos olvidar que nos encontramos ante un producto turístico al que el consumidor se acerca con una motivación lúdica o vacacional y el exceso de información recibida, incluso en ocasiones duplicada, y con un alto grado de especialización lleva un inmediato desinterés, ya sea por el producto en sí o por el contenido de dicha información.

Entre los problemas alegados más frecuentemente por los consumidores se encuentra el hecho de que la información recibida verbalmente no coincide con la entregada por escrito; la dificultad para identificar a las empresas intervinientes —propietaria del régimen, mantenimiento, intercambio, comercializadora y la depositaria del fondo de inversión, en su caso—; la falta de concreción en la documentación acerca de la forma de actualización de las cuotas de mantenimiento y la necesidad de abonar unas tasas por la afiliación a un sistema de intercambio a pesar de no ser elegido por el turista.

En un momento posterior, durante la ejecución del contrato, el turista denuncia no sólo el alto coste de las cuotas de mantenimiento de algunos

---

(30) Un análisis de estas exigencias impuestas por el legislador español lo realizamos en P. BENAVIDES VELASCO, «Análisis del contenido mínimo de los contratos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (art. 9.1 Ley 42/1998)» en *Turismo. Municipios turísticos, tributación y contratación empresarial, formación y gestión del capital humano*, (Dir. D. BLANQUER CRIADO), Valencia, 2000, pp. 605-628.

complejos, sino también el estado de abandono en el que se encuentran los mismos, la imposibilidad de disfrutar las vacaciones en diferentes lugares por incumplir los alojamientos los estándar de calidad exigidos por las empresas de intercambio, las largas listas de espera que poseen algunas de estas intercambiadoras y las situaciones de insolvenza en las que se encuentran ciertas empresas del sector (31).

La cuestión fundamental para la Comisión se centra en asegurar que la información que considera más importante, la concerniente al derecho de desistimiento, es entregada al consumidor. Otro de los problemas detectados es si se debe revisar el listado que sobre la misma contiene la Directiva y si esta información, tanto precontractual como contractual, debería ser uniforme en todos los Estados, con objeto de evitar los costes que sobre este particular han de soportar las empresas del sector que se ven abocadas a realizar importantes desembolsos para adaptar sus contratos al contenido de los diferentes ordenamientos jurídicos.

La propuesta de Directiva ha seguido en este punto el contenido de la Directiva 94/47/CE y en los artículos 3º y 4º establece la necesidad de que la información se le proporcione al consumidor por escrito y que la misma contemple, en función del producto que se esté comercializando, el contenido mínimo que se recoge en los anexos que la acompañan. Se garantiza, sin embargo que el consumidor reciba toda la información necesaria para poder decidir con conocimiento de causa y que se ha puesto en conocimiento del mismo el derecho de desistimiento que le ampara.

### 3. Del idioma de redacción de la diferente documentación

El idioma en el que se debe redactar el documento informativo y el contrato tampoco se deja a la autonomía de la voluntad. Tanto la Directiva como la ley española establecen que deberán estar redactados, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad en la del Estado miembro en el que resida el adquirente o en la lengua del Estado del que éste sea nacional, a elección del adquirente (art. 4 Directiva). El legislador español admite que también la documentación se pueda redactar en cualquiera de las lenguas españolas que, aun no siendo oficiales de la Unión Europea, sí tengan ese carácter en el lugar del territorio español en el que se celebra el contrato (art. 9.3. LDAPT). El

(31) *Vid., Informe sobre los derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico*, Instituto Catalán de Consumo, Barcelona, 2000. También, Nota sobre la Jornada informativa de las malas prácticas de algunos clubes de descuento de vacaciones, de 26 de septiembre de 2007, disponible en <http://cec.consumo-inc.es/cec/secciones/noticias/prensa/documentos/conclusionesJornadaMalaga26pdf>.

propietario, comercializador, o cualquiera que intervenga profesionalmente en la transmisión de los derechos también deberá facilitarle al comprador una traducción en la lengua, de entre las oficiales de la Comunidad, del Estado miembro en el que se encuentre situado el inmueble.

La complejidad con la que la Directiva ha regulado el idioma en el que el consumidor debe recibir el documento informativo y el contrato ha provocado que la transposición a los ordenamientos internos no haya sido uniforme. Incluso, como ocurrió en el ordenamiento jurídico español, que dicha incorporación se realizara de forma defectuosa.

Las diferentes posibilidades idiomáticas que pueden adoptar estos documentos conlleva un elevado coste a las empresas que tienen que prever la redacción de los mismos en varios idiomas, con los problemas derivados de la búsqueda de equivalentes de traducción adecuados (32), dada la diferente naturaleza jurídica que puede revestir el derecho.

Las obligaciones que recaen sobre las empresas con respecto al uso concreto de una lengua sólo abarcan a la redacción del documento informativo y al contrato, y no a las relaciones postcontractuales. Por ello, la Comisión, se planteó si resultaba necesario extender la protección otorgada por estos artículos a todas aquellas relaciones futuras que el consumidor pudiera mantener con las diferentes empresas implicadas en la transmisión y el disfrute del derecho.

Con el objeto de simplificar la norma y reducir los costes empresariales a los que hacíamos referencia, la Propuesta prevé que tanto el documento informativo como el contrato deban redactarse en una de las lenguas oficiales de la Comunidad, a elección del consumidor (arts. 3.4 y 4.1. Propuesta). No extiende, sin embargo, esta necesidad al resto de las comunicaciones que se puedan mantener con posterioridad a la firma del contrato, si bien entre el contenido mínimo que deben tener ambos documentos se deberá incluir una cláusula acerca de la lengua o lenguas que podrán utilizarse para la comunicación posterior —gestión, costes, solicitudes de información, reclamaciones, etc.—. Resulta, por tanto, factible la posibilidad de que el contrato se redacte en un idioma y que las comunicaciones posteriores se realicen en otra lengua, normalmente la elegida por el empresario a la hora de redactar el contrato y a la que no podrá objetarse que su utilización provoca una des-

(32) Sobre los problemas de traducción de los contratos de tiempo compartido, *vid.* G. CORPAS PASTOR y J. SOLÍS BECERRA: «Un viaje de ida y vuelta: la traducción al español de documentos británicos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno», en *CORCILVM. Estudios de Traducción lingüística y Filología dedicados a Valentín García Yebra*, Madrid, 2006, pp. 449 y ss.

protección en el consumidor pues éste habrá consentido expresamente su utilización en el momento de formalizar el negocio jurídico. Ahora bien, esta afirmación no debe constituir un problema para el consumidor pues, en la actualidad, la mayoría de las empresas del sector consolidadas en el mercado suelen comunicarse con sus clientes en su idioma o en el elegido por ambos, pues se trata de una cuestión de sentido comercial.

De la misma forma, se extiende la aplicación de estas obligaciones a las empresas de intercambio, reventa y club de vacaciones que se verán avocadas a redactar sus contratos de afiliación en el idioma elegido por el consumidor.

Este cambio en la normativa, o lo que es más correcto, la simplificación de la misma va a favorecer a las empresas del sector que no se verán obligadas a duplicar, e incluso a triplicar en ocasiones, la documentación que han de entregar a sus clientes.

#### 4. Del ejercicio del derecho de desistimiento

La facultad que tiene la persona que ha suscrito un contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno para desistir o resolver el mismo, se encuentra reconocida en el artículo 5º de la Directiva y en el 10 de la LDApT. Esta figura del desistimiento como forma de protección de los consumidores ha sido introducida en la mayoría de las normas en las que aquéllos intervienen. Uno de sus objetivos es permitir al consumidor que ha sido presionado en el momento de la firma del contrato por las agresivas técnicas de venta utilizadas, que pueda reflexionar sobre la trascendencia del mismo y *arrepentirse* sin tener que quedar vinculado a su primera declaración de voluntad (33).

El plazo para ejercer el derecho de desistimiento sin alegar causa alguna, desistimiento *ad nutum*, es de diez días, contados desde el momento de la formalización del contrato. Si bien, si el transmitente incumple sus obligaciones de información, el derecho que le asiste al consumidor es el de resolución contractual y sólo en el caso de que no lo ejerzte se le reconoce una nueva posibilidad para desistir (34). En este último caso, el plazo será de

(33) Sobre esta cuestión, P.A. MUNAR BERNAT, *La regulación española de la «multipropiedad»*, Pamplona, 2003, pp. 213 y ss.

(34) En este supuesto, afirma Mª C. MAYORGA TOLEDANO, «Desistimiento del contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles», en *Derecho y Turismo, III Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 2000*, (Coord. A. Auriolés Martín), Sevilla, 2000, p. 301, el desistimiento no sería *ad nutum*, ya que para su ejercicio debe concurrir alguna causa de justificación y, en este caso, la misma resultaría de la omisión de la información en la documentación precontractual o contractual.

diez días a contar desde el transcurso de los tres meses de la fecha en la que se formalizó el contrato sin que se hubiera completado la citada información.

La facultad de desistimiento unilateral ha venido a configurarse como un derecho de reflexión acerca del acto jurídico de negociación entre el pre-disponente y el preadquirente, para cuyo ejercicio es necesario el cumplimiento de algunas formalidades tales como la notificación por escrito al transmitente en el domicilio indicado a tal efecto en el contrato antes de la expiración del plazo. Tanto la Directiva como la norma española guardan silencio en cuanto a la forma en la que se debe practicar la notificación. En este sentido, indica el artículo 10.3 LDApT, que aquélla debe realizarse mediante cualquier medio que garantice su constancia y recepción. En el caso de que el contrato se hubiere realizado en documento público, el desistimiento del mismo se podrá realizar mediante acta notarial (35), si bien la intervención notarial no tiene carácter obligatorio sino meramente potestativo, como ya se encargó de recordar la Comisión al gobierno español con ocasión de la transposición de la Directiva a nuestra legislación interna.

Precisamente, la mayoría de los inconvenientes expuestos por los consumidores hacen referencia a la forma efectiva de ejercitar este derecho de forma exitosa —carta certificada, burofax, ante fedatario público— y al cálculo del plazo. A todo ello debemos unirle el hecho de que el plazo establecido por la Directiva para su ejercicio —diez días— ha sido ampliado en la legislación de algunos Estados miembros y, además, como hemos manifestado anteriormente, se regula de forma diferente en varias normas comunitarias. No obstante, debemos señalar que este no es un problema que afecte en exclusiva a este tipo de transacciones, pues parece común al resto de los contratos transfronterizos.

Dado que este derecho de desistimiento resulta fundamental para la protección de los consumidores y los problemas que han surgido acerca de su ejercicio han llevado a la Unión Europea a preguntarse si debería existir un único plazo de duración en todo el territorio comunitario, cuál debería ser el momento exacto del *dies a quo* y si resulta necesario armonizar de forma completa las modalidades de ejercicio del mismo. Incluso, si sería conveniente introducir en la norma un período de reflexión obligatorio antes de la formalización del contrato.

(35) Que se permita el ejercicio del derecho de desistimiento cuando el contrato se ha realizado en documento público no se encuentra exento de desaprobaciones. R. TENA ARREGUI, «Protección de los consumidores. Especial referencia al «TimeSharing»», *Revista Jurídica del Notariado*, 2000, núm. 36, p. 340, critica al legislador pues considera que carece de toda lógica regular este derecho cuando en el contrato ha intervenido un Notario.

Sobre el planteamiento de si sería necesario ampliar los plazos existentes en la actualidad para que los adquirentes pudieran valorar mejor los derechos y obligaciones contenidos en estos tipos de contratos, consideramos que el plazo para ejercer la facultad de desistimiento contractual es adecuado y que de producirse una ampliación los empresarios de este sector productivo se podrían ver amenazados en cuanto quedarían vinculados durante un largo plazo sin poder recibir cantidades a cuenta de los derechos transmitidos. Sin embargo, nos parece muy acertada la solución que se ha apuntado (36), que distingue entre adquirentes domiciliados en el Estado miembro donde se formaliza el contrato de aquellos domiciliados en otro Estado miembro diferente, considerando que respecto de éstos últimos el plazo de desistimiento podría ser ampliado (37). Así, el consumidor no nacional tendría la posibilidad de valorar si lo contratado se ajusta a sus pretensiones una vez situado en su entorno habitual.

Respecto al establecimiento obligatorio de un período de reflexión antes de la firma del contrato el sector empresarial se muestra totalmente contrario al mismo al considerar que supondría una excepción a las normas comerciales habituales. La Comisión lo propone en su documento de consulta justificando que así se protegería al consumidor de los agresivos métodos de venta utilizados por las comercializadoras y sobre la base de que se trata de un producto que normalmente se disfruta con posterioridad a la formalización del contrato (38).

El contenido de la Propuesta en esta materia se corresponde en líneas generales con el de la Directiva, si bien se armoniza en todo el territorio comunitario y se amplía el plazo para el ejercicio del derecho a catorce días, sin realizar distinción alguna entre residentes y no residentes. El cómputo de este plazo comenzará desde el día siguiente a la firma del contrato o a la firma de un contrato preliminar vinculante (art. 5º). Este plazo de reflexión parece adecuado pues, en principio, al no dilatarse en exceso en el tiempo, las empresas sólo tendrán que realizar mínimos ajustes en sus previsiones económicas.

(36) R. CEPAS PALANCA, «La modificación de la Directiva comunitaria de tiempo compartido», en *Derecho y Turismo, III Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 2000*, (Coord. A. Auriolés Marín), Sevilla, 2000, pp. 31-48.

(37) En el texto de la Opinión de la Comisión de Medio Ambiente, Salud Pública y Política del Consumidor para la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior, de 12 de julio de 2001, se recomienda que el período de reflexión se fije en 21 o 28 días, en función de si el contrato se firma en el país de residencia del consumidor o en un tercero.

(38) Documento de consulta de la Comisión de 13 de julio de 2006, *loc. cit.*

## 5. De la prohibición de pago de anticipos

Directamente relacionado con el derecho de desistimiento se encuentra la prohibición que recae sobre las empresas participantes de recibir anticipos. La Directiva y la ley española prohíben que el adquirente realice cualquier tipo de anticipo antes de que haya transcurrido el plazo para ejercitar su derecho de desistimiento. La finalidad de este precepto legal, además de proteger al consumidor para que, sin presión alguna, reflexiones sobre la posibilidad de ejercer su derecho de desistimiento —o de resolución—, es la de simplificar las consecuencias en caso de que éstos se produjeran, reduciéndose el efecto liquidatorio a la restitución del inmueble (39).

Entre las quejas más habituales planteadas por las empresas del sector se encuentra el hecho de que la legislación contempla esta prohibición. Esta medida de protección de los adquirentes se podría haber mantenido exigiendo cauciones o garantías a los oferentes de los derechos que aseguraran las cantidades recibidas a cuenta (40). La Comisión Europea ya propuso sobre este particular, en su Informe sobre la aplicación de la Directiva, la posibilidad de articular un sistema de depósito de anticipos en un fiduciario que tuviera la obligación legal de devolución para que, llegado el caso de que el adquirente desistiera del contrato pudiera recobrar inmediatamente las cantidades entregadas a cuenta.

Las empresas de «Tiempo Compartido» se lamentan, y creemos que acertadamente, de ser objeto de una regulación tan rigurosa sobre esta limitación, pues consideran que se encuentran en uno de los pocos sectores en los que se prohíben los depósitos a cuenta y a la vez se impone un período de desistimiento. En otras actividades comerciales, incluidas las dedicadas a prestar servicios turísticos —viajes combinados—, es habitual que el consumidor realice un depósito, o entrega a cuenta, del servicio o producto que con posterioridad recibirá. Sin embargo, la compañía de «Tiempo Compartido» debe reservar un inmueble específico y una semana de utilización del mismo sin contraprestación alguna hasta que finalice el período de desistimiento, lo que provoca que tengan que asumir un alto riesgo en su actividad comercial.

En la consulta realizada por la Comisión, pese a los argumentos utilizados por la industria de tiempo compartido, se vuelve a plantear si estas normas deberían modificarse. La opinión de las organizaciones de consumi-

(39) En este sentido, A. PAU PEDRÓN: «El derecho real de aprovechamiento...», *op. cit.*, p. 98.

(40) J.M. HERNÁNDEZ ANTOLÍN: «La multipropiedad en la práctica notarial. Estudio de derecho vigente, de la proyectada legislación y de la normativa comunitaria», *Actualidad Civil*, núms. 21/22, 1995, p. 409.

dores se encuentra de acuerdo con la posición mantenida por la institución europea, pues consideran que si se permiten los anticipos se *socavaría* el derecho de desistimiento del consumidor. De otra parte, alegan que el hecho de permitirse el pago de cantidades a una tercera persona podría provocar dudas en los adquirentes acerca de si aquélla es fiable e independiente de la comercializadora.

La futura norma comunitaria no se aleja de la actual y opta no sólo por prohibir el pago de anticipos sino que aclara dicha prohibición, indicando que la misma no se refiere únicamente al pago sino que abarca a la constitución de garantías, la reserva de sumas monetarias mediante tarjeta de crédito o a cualquier otro tipo de contrapartida que el consumidor pudiera ofrecerle al empresario o a un tercero.

#### 6. De la adopción de otras medidas

##### A) De la reventa

Entre el contenido mínimo del contrato, como hemos adelantado, se debe hacer referencia a si existe la posibilidad de participar en un sistema de reventa, por quién está organizado el mismo así como los costes aproximados de estos servicios (art. 4 y anexo de la Directiva). En nuestro Estado esta materia fue transpuesta de forma bastante tardía, pues dichas prescripciones no se observaron en el año 1998 cuando se aprobó la Ley y no fueron introducidas en nuestro ordenamiento jurídico hasta la reforma realizada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. El legislador, en esta ocasión, decidió ampliar la protección otorgada por la norma comunitaria y extendió la obligación de hacer constar la posibilidad de participar en un sistema de reventa en el documento informativo (41).

El sector dedicado a la reventa de las semanas es el que más críticas ha recibido por parte de los consumidores. De hecho, un número importante de los fraudes detectados tienen como objeto esta actividad. Los propietarios de derechos de alojamiento en tiempo compartido reciben continuas llamadas de empresas dedicadas a la reventa en las que se les asegura que cuentan con

(41) Sobre la trascendencia de esta modificación, D. CRUZ RIVERO: «Modificación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. El deber de informar al adquirente sobre la existencia de un sistema organizado para la cesión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», en *Aspectos jurídico-mercantiles del turismo*, (Coord. A. Auriolés Martín), Barcelona, 2002, pp. 125 y ss.

un comprador interesado en su semana, por lo que si desean efectuar su venta deberán realizar un pago previo por la gestión y el abono de una serie de gastos —impuestos, tasas, aranceles de notarios y registradores, etc.—. En ocasiones, se realiza el citado pago y no se materializa con posterioridad la venta del derecho, sin que el consumidor obtenga ninguna explicación razonable sobre los motivos acaecidos y sin lograr la devolución del importe abonado. Sin lugar a dudas, estas situaciones deben ser abordadas desde una perspectiva de cooperación policial y judicial, ya que podrían ser constitutivas de delito y difícilmente encontrarán solución desde la óptica del derecho privado.

La protección legal abarca aquellos contratos celebrados entre un intermediario y un consumidor, dejándose fuera del ámbito de aplicación de la norma a los celebrados entre consumidores. En la Propuesta se contempla su aplicación a los contratos en virtud de los cuales un comerciante, a título oneroso, *ayuda* a un consumidor a vender o comprar derechos de aprovechamiento por turno o productos vacacionales de larga duración. Estos mediadores habrán de cumplir los dictados acerca de información precontractual y contractual, idioma de redacción de los documentos, derecho de desistimiento y prohibición de pago de anticipos (Anexo IV de la Propuesta). Es decir, deberán proporcionar al consumidor toda la información sobre los derechos de tiempo compartido que ya conoce al ser titular del mismo, en lugar de exigirle que preste información sobre la actividad de intermediación.

##### B) Del intercambio

Las sociedades de intercambio son entidades que tienen como objeto la realización de intercambios entre titulares de derechos de aprovechamiento por turno. No son propietarios de complejos, no venden semanas ni tampoco gestionan los complejos en los que se encuentran los alojamientos. Son terceros independientes que prestan sus servicios a los complejos de tiempo compartido para que los compradores de los derechos puedan intercambiar sus semanas por otros alojamientos similares (42).

Estas sociedades de intercambio no son de las calificadas como esenciales para el régimen de aprovechamiento por turno, aunque su actividad constituye un aliciente para los titulares de estos derechos y, en ocasiones, el motivo principal de la adquisición del derecho es la posibilidad de poder disfrutar de las vacaciones en diferentes lugares.

(42) Vid., la opinión de Interval International en el Documento de respuestas a la consulta sobre la revisión de la Directiva, *loc.cit.*

Pese a la independencia que proclamamos respecto de estas empresas el legislador comunitario y español las recogieron en sus respectivas normas y previeron que si se contempla la posibilidad de participar en un sistema de intercambio, el promotor o propietario incluya en el documento informativo los datos de identificación de la empresa y le impone a esta una serie de obligaciones: expedición anual de documento de participación en el programa de intercambio, en la que se debe hacer constar que el contrato con la empresa de intercambio es independiente o distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario; la cuota de participación como socio y las cuotas de intercambio correspondientes; el número total de socios afiliados y una reseña general sobre el funcionamiento del sistema (43).

Además de estos requisitos, la Comisión ha decidido ampliar el contenido de estos contratos independientes y extender las normas sobre el idioma en el que se realizarán las comunicaciones entre la empresa y el consumidor, el derecho a desistir del contrato y la prohibición de pagos de anticipos (Anexo V Propuesta).

#### IV. BIBLIOGRAFÍA

- AURIOLES MARTÍN, A.: *Introducción al Derecho Turístico. Derecho Privado del Turismo*, 2<sup>a</sup> ed., Madrid, 2005.
- «Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles para uso turístico: desarrollo reglamentario autonómico», en *Derecho y Turismo*, (Dir. F.J. Melgosa Arcos), Salamanca, 2004, págs. 167-179.
  - «Las nuevas condiciones legales de comercialización del tiempo compartido», en *Derecho y Turismo, I y II Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 1998-99*, (Coord. A. Aurioles Martín), Sevilla, 1999, págs. 267-280.
  - «Ámbito de aplicación y objeto de la Ley 21/1995: la definición legal de viaje combinado», en *III Jornadas sobre Derecho y Turismo, Andanzas VI*, (Coord. F.J. Melgosa Arcos), Ávila, 1999, págs. 163-170.
- BENAVIDES VELASCO, P.: «Revisión de la Directiva sobre tiempo compartido», *Estudios sobre Consumo*, núm. 79, 2006, págs. 47-57.

(43) El intercambio se puede realizar a través de una sociedad independiente o bien por el propietario o promotor de los derechos. En la Ley parece que no se recoge esta posibilidad, aún cuando en el Anexo de la Directiva si se prevé, pero creemos que es factible, pues en ocasiones los propietarios de los complejos pueden organizar sistemas de intercambio entre sus adquirentes y los complejos que posee. Creemos que, en tal caso, tendrían que hacerlo constar en el folleto informativo y en el contrato, igual que si de un tercero se tratara.

- «La comercialización de servicios turísticos a través del sistema de Club de Vacaciones», en *IV, V, VI Jornadas de Derecho Turístico en Andalucía* (Coord. A. Aurioles Martín), Sevilla, 2005, págs. 219-226.
- «Notas para una reforma de la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», en *Aspectos jurídico-mercantiles del turismo*, (Coord. A. Aurioles Martín), Barcelona, 2002, págs. 71-82.
- «Análisis del contenido mínimo de los contratos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (art. 9.1 Ley 42/1998)» en *Turismo. Municipios turísticos, tributación y contratación empresarial, formación y gestión del capital humano*, (Dir. D. Blanquer Criado), Valencia, 2000, págs. 605-628.
- «CEPAS PALANCA, R.: «La modificación de la Directiva comunitaria de tiempo compartido», en *Derecho y Turismo, III Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 2000*, (Coord. A. Aurioles Martín), Sevilla, 2000, págs. 31-48
- CORPAS PASTOR, G. y SOLÍS BECERRA, J.: «El contrato de aprovechamiento por turno en España y en el Reino Unido: un enfoque comparado», *Revista Europea de Derecho de la Navegación Marítima y Aeronáutica*, núms. XXI-XXII, 2005, págs. 3211-3228.
- «Un viaje de ida y vuelta: la traducción al español de documentos británicos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno», en *CORCILLVM Estudios de Traducción lingüística y Filología dedicados a Valentín García Yebra*, Madrid, 2006, págs. 449-474.
- CRUZ RIVERO, D.: «Modificación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. El deber de informar al adquirente sobre la existencia de un sistema organizado para la cesión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», en *Aspectos jurídico-mercantiles del turismo* (Coord. A. Aurioles Martín), Barcelona, 2002, págs. 125-131.
- GARCÍA CALVENTE, Y.: *Régimen jurídico-tributario de los inmuebles en multipropiedad*, Pamplona, 2005.
- GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> B.: «Revisión del ámbito de aplicación objetivo de la normativa sobre viajes combinados (A propósito del Informe de la Comisión Europea sobre la transposición de la Directiva 90/314/CEE del Consejo, de 13 de junio de 1990, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados)» en *III Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 2000*, (Coord. A. Aurioles Martín), Sevilla, 2000, págs. 243-251.

- HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J.M.: «La multipropiedad en la práctica notarial. Estudio de derecho vigente, de la proyectada legislación y de la normativa comunitaria», *Actualidad Civil*, núms. 21/22, 1995, págs. 399-450.
- LETE ACHIRICA, J.: *El contrato de multipropiedad y la protección de los consumidores*, Barcelona, 1997.
- LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ, I.: «La multipropiedad», *Academia Sevillana del Notariado*, 1988, págs. 1-58.
- MAYORGA TOLEDANO, M<sup>a</sup> C.: «Desistimiento del contrato de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles», en *Derecho y Turismo, III Jornadas de Derecho Turístico, Málaga 2000*, (Coord. A. Aurioles Martín), Sevilla, 2000, pp. 295-302.
- MUNART BERNAT, P.A.: *La regulación española de la multipropiedad*, Pamplona, 2003.
- «Reflexiones sobre algunos aspectos del derecho real de aprovechamiento por turno. La nueva opción legislativa en materia de multipropiedad», en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Madrid, 1999, págs. 63-76.
- PAU PEDRÓN, A.: «El derecho real de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998» en *El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en Europa*, Madrid, 1999, págs. 77-98.
- PEINADO GRACIA, J.I.: «Consumidores, contratos, seguridad y costes alternativos», *Revista de Derecho Mercantil*, núm. 237, 2000, julio/septiembre, págs. 1109-1154.
- PEGUERA POCH, M.: «Consideraciones en torno al régimen jurídico de la multipropiedad societaria tras la Directiva 94/47/CE», *Revista General de Derecho*, núm. 609, 1995, págs. 6981-7030.
- TENA ARREGUI, R.: «Protección de los consumidores. Especial referencia al Timesharing», *Revista Jurídica del Notariado*, núm. 36, 2000, págs. 335-342.