

LORENZO PRATS ALBENTOSA

## Disciplina en el mercado de 'time-sharing'



**L**a trasposición de la Directiva UE 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, por medio de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, determinó la creación del derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. La tipificación de este derecho real, de necesaria constitución en escritura pública e inscripción obligatoria en el registro de la propiedad, tuvo su justificación en razones de seguridad jurídica: un marco regulatorio estricto y transparente, en el que la seguridad para el adquirente se ofrecía mediante la combinación de una regulación exhaustiva de los deberes precontractuales, el control notarial de su cumplimiento, previo al otorgamiento de la escritura de constitución, y la publicidad y calificación registral. Una regulación que, sin duda, ha coadyuvado a que España sea el segundo país del mundo en el mercado del *time-sharing*.

La evolución de este mercado ha puesto de manifiesto los defectos de la regulación, la necesidad de ampliar el ámbito de relaciones sujetas a su cobertura, así como la de incrementar la tutela de los consumidores-adquirentes de los denominados "productos vacacionales de larga duración".

La Directiva 2008/122/CE de 14 de enero del 2009, pretende superar tales deficiencias e incrementar la armonización del Derecho de la UE, de un lado, mediante la definición pormenori-

El RDL 8/12, supera la regulación anterior, al abarcar contratos cuyo objeto es el aprovechamiento por turnos tanto de bienes muebles (por ejemplo: caravanas o embarcaciones) como inmuebles, así como los de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y, al subrayar su inclusión en el amplio marco normativo del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLGDCU).

Puede afirmarse que el RDL 8/12 regula los actos de tráfico (compra-venta, reventa e intercambio) de los derechos derivados de tales contratos, y que persigue perfeccionar el mercado del disfrute de los períodos vacacionales, disciplinando a sus operadores y eliminando prácticas *amateurs*, que lo desincentivan al introducir desconfianza e inseguridad.

Así el RD Ley disciplina la conducta de los empresarios que actúan en este sector, en primer lugar, incrementando los deberes que han de cumplir con carácter previo al contrato (publicidad, forma y contenido de la información precontractual y su integración al contrato). Ha de señalarse cómo se atribuyen funciones de información sobre el contenido del RD Ley, y sobre los derechos de los consumidores, a organismos públicos, a los notarios y a los registradores a quienes convierte en oficina potestativa de "información publicitaria" de regímenes de aprovechamiento por turno.

En segundo lugar, al atribuir al consumidor, en primera instancia, el poder de control de cumplimiento de tales deberes, al reconocerle tanto el derecho a exigir al empresario su cumplimiento, como al perfeccionar sus posibilidades de reacción ante su cumplimiento parcial, inexacto o incorrecto, como su incumplimiento (desistimiento *ad nutum* y sus efectos, denuncia administrativa). En tercer lugar, al delimitar el ámbito de lo prohibido a las partes, y disponer la consiguiente ineficacia de lo hecho en su contravención (por ejemplo: nulidad de los actos de renuncia del consumidor de sus derechos y en fraude de la ley que se los reconozca, prohibición de anticipos o pagos durante el plazo de ejercicio del derecho a desistir). Y, en cuarto lugar, al perfeccionar la actividad sancionadora de la Administración, de más ágil reacción que la jurisdiccional.

Esta nueva norma, además, integra la Ley 42/1998, y la adapta a la Directiva UE. En este ámbito el sistema de tutela preventiva de los derechos de los consumidores pivota sobre el control notarial de legalidad, pues el notario está obligado a supervisar el cumplimiento por el constituyente del régimen de una serie de conductas previas (por ejemplo inscripción en el Registro e incorporación al Catastro de la declaración de la obra nueva en construcción o de la conclusión de la obra nueva, licencias de obra, de

actividad turística, de apertura o de primera ocupación; contratos de servicios, de seguros, etc.). El incumplimiento de estos deberes impide al notario autorizar la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turno. En tanto que la inscripción en el registro de la propiedad se configura como constitutiva, el registrador tampoco podrá inscribir el régimen cuando advierta el incumplimiento de alguno de los referidos deberes previos o la omisión en la escritura de algún extremo de su contenido mínimo.

Por último, y por lo que se refiere a los contratos de arrendamiento de temporada, el RD Ley amplía su concepto, al entender por tales aquellos cuyo objeto sea la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, y los declara sujetos tanto a lo dispuesto en este RD Ley como al TRLGDCU, y, en lo que sea aplicable, a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Lorenzo Prats Albentosa es catedrático de Derecho Civil.

**“El sistema de tutela preventiva de los derechos de los consumidores de *time-sharing* pivota sobre el control notarial de legalidad”**

zada de los denominados "productos vacacionales", y de otro, reforzando la protección del consumidor, que pretende conseguirse mediante el aumento de los deberes de información precontractual, de un mejor ejercicio del derecho de desistimiento, del establecimiento de las prohibiciones de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de este derecho, y de imposición de un calendario de pagos para los contratos de larga duración, así como del establecimiento de la ineficacia de ciertas fórmulas de financiación para el caso de desistimiento. En tercer lugar, mediante la perfección de las vías de reacción frente al incumplimiento, la introducción de sistemas de solución de controversias de carácter extrajudicial, que implican tanto mecanismos de autocontrol (códigos de conducta) como de mediación y arbitraje. Y, por último, perfeccionando la potestad sancionadora de la Administración encargada de la tutela de los consumidores, frente al incumplimiento por los empresarios de las disposiciones nacionales de trasposición de la Directiva.