El nuevo texto legal exige al empresario proporcionar al cliente con suficiente antelación información precontractual precisa sobre el producto que va a contratar.

VACACIONES 'POR TURNOS' MÁS SEGURAS

LAS personas que opten por disfrutar de un alojamiento turístico durante un periodo determinado cada año han visto reforzados sus derechos por la entrada en vigor del Real Decreto Ley de contratos de aprovechamiento por turnos, que en paralelo se está tramitando en el Congreso. Entre otras novedades, el consumidor dispone de un periodo de reflexión más amplio para desvincularse del contrato suscrito y la duración mínima de este será de un año.

ELVIRA ARROYO

EL Real Decreto Ley 8/2012 de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio es el resultado de incorporar a la legislación española la directiva europea 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009. El Gobierno español ha recurrido al Real Decreto Ley para realizar esta transposición porque el plazo para hacerlo venció en febrero de 2011 y desde entonces la Comisión Europea está llevando a cabo acciones para sancionar a España.

El objetivo de la citada directiva es aumentar la protección del consumidor ante la aparición en los últimos años de nuevos productos vacacionales y brindarle más información antes de firmar un contrato de aprovechamiento por turnos. Los Estados miembros de la UE contarán así con unos ordenamientos internos armonizados que les obligarán a elaborar códigos de conducta y a desarrollar procedimientos extrajudiciales adecuados para la resolución de litigios. También se impondrá un sistema de sanciones efectivas en caso de incumplimiento por parte de los empresarios.

Como explica José Miguel Castillo, portavoz en la Comisión de Justicia del Grupo Popular, "todos estos aspectos, al erradicar determinadas estrategias comerciales, deberán tener una particular incidencia en la disminución de la litigiosidad civil, que sigue siendo elevada. Este efecto, en última instancia, se verá reforzado al abrirse la posibilidad de someter a arbi-

El propietario del inmueble deberá constituir el régimen de aprovechamiento por turno en escritura pública para una mayor protección jurídica

traje la resolución de conflictos en la contratación de estos productos turísticos entre consumidores y empresarios".

Requisitos. El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles permite disfrutar de forma exclusiva durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, de un alojamiento independiente y dotado con el mobiliario adecuado. El periodo no podrá ser inferior a siete días seguidos al año. Este régimen solo podrá aplicarse en un edificio o conjunto inmobiliario arquitectónicamente diferenciado que al menos tenga diez alojamientos de este tipo.

El propietario del inmueble deberá constituir el régimen de aprovechamiento por turno mediante escritura pública. Para ello, previamente habrá cumplido determinadas obligaciones, entre las que destaca la inscripción del fin de la obra en el Registro de la Propiedad y su incorporación al Catastro inmobiliario. En el caso de que la obra esté iniciada, deberá inscribir la declaración de obra nueva en construcción.

La nueva normativa pone especial énfasis en potenciar los derechos del consumidor que, como novedad, dispondrá de catorce días naturales para ejercer el derecho de desistimiento sin justificación alguna, mientras que hasta ahora tenía 10 días. El plazo empezará a contar desde la fecha de celebración del contrato pero, si el empresario no hubiera entregado con el contrato el formulario de desistimiento, el plazo se iniciaría cuando el cliente lo reciba. Si el usuario decide ejercer el derecho de desistimiento, quedarán anulados automáticamente todos los contratos accesorios que pudiera tener y, en el caso de que el precio haya sido cubierto total o parcialmente con un préstamo, este quedará sin efecto tras el desistimiento sin ningún coste para el consumidor. Los pagos se harán de forma escalonada, de modo que no se podrá pagar el importe total por anticipado. También quedará prohibido el pago de anticipos antes de que concluya el plazo de desistimiento. Además, a partir del segundo plazo, se podrá rescindir el contrato sin penalización y la duración mínima de los contratos será de un año, en lugar de los tres exigidos en la anterior legislación. La duración máxima se mantiene en 50 años.

Tipos de contrato. Este Real Decreto Ley establece cuatro figuras contractuales. La primera es el contrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico, que tendrá una duración superior a un año y dará al consumidor el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación. Aquí se da cobertura no solo a los bienes inmuebles, sino también a los alojamientos en embarcaciones y caravanas. Sin embargo, no se incluyen el alquiler de terrenos para caravanas ni las reservas plurianuales de una habitación de hotel, porque no se trata de contratos sino de reservas que no son vinculantes para el consumidor.

En segundo lugar, está el contrato de producto vacacional de larga duración que, también con una duración superior a un año, permite al consumidor obtener descuentos u otras ventajas en el alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios. Este derecho se obtiene a cambio de una contrapartida e incluye a los clubes de descuentos vacacionales y productos análogos. En cambio, no da cobertura a los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimientos de una cadena hotelera, ni a los descuentos ofrecidos durante un plazo inferior a un año o a los descuentos puntuales.

El tercero es el contrato de reventa, en virtud del cual un em-

Publicidad más clara

LOS anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, así como en las comunicaciones comerciales y demás publicidad sobre los contratos de aprovechamiento por turno indicarán dónde puede obtenerse la información precontractual que debe conocer el consumidor. En toda invitación a cualquier acto promocional o de venta de alguno de estos productos deberá explicarse la finalidad comercial y la naturaleza de dicho acto. Nunca podrá hablarse de multipropiedad ni incluir ninguna otra palabra que contenga la palabra propiedad. Podrá utilizarse cualquier otra denominación que no induzca a confusión al cliente y que deje claras las características y condiciones del derecho de disfrute.

Cualquier incumplimiento por parte de las empresas será sancionado como infracción en materia de consumo.

José Miguel Castillo.
Diputado. Grupo Parlamentario Popular.

«Se reducirá el margen de maniobra para actividades indeseables»

LA futura ley viene a ampliar los derechos de los consumidores, que se regulan de forma más clara y transparente. La armonización en el ámbito de la Unión Europea de la información precontractual y de los periodos de reflexión, así como el reforzamiento de la información y protección en la contratación de estos productos turísticos, reducirá el margen de maniobra para actividades indeseables, con lo que disminuirán los efectos negativos sufridos por los consumidores en el mercado del aprovechamiento por turno de bienes turísticos. Este incremento de la seguridad jurídica contribuirá, sin duda, a aumentar la confianza de los consumidores y, con la mejora de la imagen del producto, al desarrollo del sector.

Gabriel Echávarri.
Diputado. Grupo Parlamentario Socialista.

«Lo más destacado es la ampliación del derecho de desistimiento sin causa del consumidor»

ESTE Real Decreto no es más que una mera transposición, prácticamente literal, de la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero de 2009, que tenía como objetivo armonizar aspectos básicos de la protección de los consumidores y usuarios en el ámbito de la Unión Europea. Lo más destacado, además de la prohibición de pagos de anticipos de cualquier tipo, lo encontramos en la ampliación del derecho de desistimiento sin causa del consumidor, que se amplía hasta los 14 días, introduciendo un formulario normalizado –que no puede ser modificado– de desistimiento armonizado para todos los Estados miembros de la UE, para el consumidor, que simplifica el proceso de desistimiento y aporta mayor seguridad jurídica.

presario asiste como intermediario 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, a cambio de una comisión. Por tanto, no pertenecen a esta categoría aquellos casos en los que el empresario no actúa como intermediario.

Y, por último, está el contrato de intercambio, que se aplicará cuando un consumidor se afilie a un sistema de intercambio que le permita disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas derivadas de su contrato.

Todos estos contratos podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre que se hayan celebrado mediante escritura pública y el registrador abra folio al turno cuyo derecho de aprovechamiento sea objeto de transmisión. Si el contrato se celebra ante notario, este advertirá del derecho de desistimiento en favor del adquirente, que podrá hacerse por acta notarial, y de los demás derechos que le reconoce la ley.

Información previa. El nuevo texto legal exige al empresario proporcionar al cliente con suficiente antelación información precontractual precisa sobre el producto que va a contratar. Para ello habrá un formulario normalizado que se entregará de forma gratuita en papel o cualquier otro soporte duradero. Esta información se redactará en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. El empresario podrá publicar íntegramente la información precontractual en la página web de su empresa o en la web de una asociación profesional o empresarial de su elección, siendo responsable de su permanente actualización. Por otro lado, informará al consumidor sobre los derechos que le asisten en las oficinas de turismo, el Instituto Nacional del Consumo, los organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo, las oficinas municipales de consumo, los notarios y los registradores de la propiedad. En esta información se mostrará la dirección y el teléfono de los organismos y profesionales más próximos al lugar donde se encuentre el bien de uso turístico objeto del contrato. Por su parte, el consumidor no podrá renunciar a los derechos que se le reconocen en la ley.

Finalmente, cualquier incumplimiento por parte de las empresas será sancionado como infracción en materia de consumo. Por ejemplo, se considerará infracción grave el que, una vez vencido el plazo de desistimiento, el empresario no haya cumplido los requisitos de información. ■

Si el contrato se celebra ante notario este advertirá al adquirente del derecho de desistimiento, que podrá hacerse por acta notarial