

LOS MODELOS DE TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA 122/2008, DE 14 DE ENERO DE 2009

Pedro A. Munar Bernat

Catedrático de Derecho Civil

Universidad de las Islas Baleares

Resumen: Este artículo da noticia de las normas de transposición de la Directiva 122/2008 de los veintisiete Estados miembros y, tras su análisis, ofrece algunas conclusiones.

Palabras clave: Protección de los consumidores, transposición de la Directiva 122/2008, normas nacionales, aprovechamiento por turno, productos vacacionales de larga duración, contrato de reventa, contrato de intercambio.

Title: Transposition's Models of the Directive 122/2008, of 14 January 2009

Abstract: This paper exposes the transposition's rules of the Directive 122/2008 in the twenty-seven Member States and, after analyzing it, offers some conclusions.

Keywords: Protection of consumers, transposition of the Directive 122/2008, national rules, timeshare, long-term holiday products, resale contracts, exchange contracts.

Sumario. 1. Introducción. 2. La actuación vigilante de la Comisión. 3. Enumeración de las normas nacionales de posición. 4. Algunas conclusiones. 4.1. *Sobre el instrumento normativo utilizado.* 4.2. *Sobre la naturaleza jurídica del aprovechamiento por turno.* 4.3. *La cuestión lingüística.* 4.4. *Los formularios.* 4.5. *Las tablas de concordancias.*

1. Introducción

El artículo 16 de la Directiva 122/2008¹ establece un plazo de 2 años desde su entrada en vigor para que los Estados miembros procedan a su transposición,

¹ Sobre la Directiva en sí, ANDERSON, M., "La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla... en un Estado plurilegislativo", 2010, pp. 229-244; GONZÁLEZ CARRASCO, M^a C., "Notas

fijando, para que no exista ninguna duda, una fecha concreta para ello: el 23 de febrero de 2011².

Voy a dedicar mi atención a tres aspectos fundamentales. En primer lugar, a subrayar el retraso en esa actividad y las medidas adoptadas por las autoridades comunitarias; en segundo término, a dar noticia de las normas nacionales con las que los Estados han procedido a cumplir esa exigencia; y, finalmente, a ofrecer alguna conclusión tras su análisis.

2. La actuación vigilante de la Comisión

Es un lugar común afirmar que cada vez más existe una intensa vigilancia por parte de las instancias comunitarias del grado de cumplimiento de la obligación de transponer a los ordenamientos internos las Directivas aprobadas.

Un primer dato a subrayar respecto de esta Directiva 122/2008 es que un buen número de Estados no cumplieron en plazo con esa obligación.

En efecto, la Comisión se vio obligada el 17 de marzo de 2011 a enviar cartas de emplazamiento a Bélgica, Chipre, República Checa, Finlandia, Hungría, Italia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Polonia, Eslovaquia, Eslovenia, España y Suecia al no haberlo hecho, lo que podía suponer la imposición de sanciones económicas por parte de la Comisión en aplicación del artículo 260.3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea³.

Ante esa advertencia la mayoría de Estados actuaron con diligencia, pero el 29 de septiembre de 2011 se remitieron dictámenes motivados en los que se instaba a Lituania, Polonia, Eslovenia y España a que cumplieran la Directiva y procedieran a la transposición en el plazo de dos meses puesto que seguían renuentes al cumplimiento de esa obligación.

En noviembre de 2011 se emplazó al Reino Unido para que explicara cuál era la situación en que quedaba el territorio de Gibraltar donde no se aplica la normativa nacional de transposición.

a la directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio"; MUNAR BERNAT, P. A., "Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio". *Indret*, 2009, 4. http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf; REYES LÓPEZ, M^a J. "Comentario a la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio", *NUE*, 2010, 309, 93-101.

² Día que coincide con el *dies a quo* de ese plazo, habida cuenta que se publicó en el *DOE* de 3 de febrero de 2009 y el artículo 19 establece un plazo de 20 días para la entrada en vigor.

³<http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/11/1095&format=HTML&aged=1&language=ES&guiLanguage=en>

El 22 de marzo de 2012 la Comisión cerró los expedientes de infracción frente a los tres primeros Estados enumerados al comunicar éstos la legislación con la que se adecua su normativa nacional a la Directiva.

El 11 de mayo se cerró el expediente contra Reino Unido al comunicar la norma de transposición para el territorio de Gibraltar y el 31 de mayo 2012 se cerró el expediente de infracción contra España⁴, que ha sido el último país en cumplir, al comunicarse la publicación del Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo⁵.

3. Enumeración de las normas nacionales de transposición⁶

Los 27 Estados miembros han procedido de la transposición y lo han hecho con las normas que a continuación se relacionan⁷.

- Alemania. Ley de modernización de las normas relativas a los contratos de tiempo compartido, contratos de productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio (TzWohnVG)⁸. Fundamentalmente comporta dar nueva redacción a los & 481 a 486 del BGB y los artículos 46ter, 229, 242 de la Ley de introducción al Código civil.
- Austria. Ley federal sobre la protección del consumidor en contratos de tiempo compartido (TNG 2011)⁹. Deroga la Ley de 1997 y simplemente procede a transponer la Directiva como tal.
- Bélgica. Ley de protección a los consumidores en los contratos para el uso de bienes de tiempo compartido, de productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio, de 28 de agosto de 2011¹⁰.
- Bulgaria. Ley por la que se modifica la Ley de Protección del Consumidor¹¹, por la que se crea un Capítulo VII cuyo objeto son los contratos que recoge la Directiva.
- República Checa. Ley de 26 de enero de 2011 por la que se modifica el Código civil, la Ley de Protección al Consumidor, La Ley de Derecho

⁴ Debe recordarse que algo parecido ya sucedió con la Directiva de 1994. En aquel caso, la Comisión Europea interpuso sendos recursos: 1) el 11 de agosto de 1998 contra el Reino de España (Asunto C-311/98) que fue archivado el 25 de mayo de 1999, por desistimiento de la Comisión al haberse dictado la Ley 42/1998, de 15 de diciembre; contra Grecia (Asunto C-401/98), que fue resuelto por Sentencia del TJCE de 14 de septiembre de 1999 cuyo fallo declara el incumplimiento de la República Helena de las obligaciones que le incumben a tenor del art. 12.1 de la Directiva.

⁵<http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/12/528&format=HTML&aged=0&language=ES&guiLanguage=en>

⁶ Se hace necesario testimoniar el agradecimiento a Francisca Brunet Company. Legal Officer. European Commission. Research Executive Agency (REA) Unit S2, que me ha facilitado el acceso a los textos de esas normas nacionales.

⁷ <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:72008L0122:EN:NOT>

⁸ *Bundesgesetzblatt Teil 1 (BGB 1)*, nº 2, de 24 de enero de 2011.

⁹ *Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich*, nº 8, de 15 de febrero 2011.

¹⁰ *Staatsblad*, de 16 de septiembre 2011.

¹¹ *Държавен вестник*, nº 18, de 1 de marzo 2011.

Internacional Privado y Procesal y la Ley que regula la publicidad en radio y televisión¹². Posteriormente el Reglamento 38/2011 por el que se aprueban los formularios¹³.

- Chipre. Ley 34(I)/2011 de tiempo compartido, productos vacacionales a largo plazo, la reventa y el intercambio¹⁴ que deroga las leyes de 2001, 2004 y 2007 sobre tiempo compartido.
- Dinamarca. Ley sobre contratos de consumo para el uso de alojamientos en régimen de tiempo compartido, productos vacacionales de larga duración, etc.¹⁵ Supone la derogación de la Ley 234/1997 relativa a los contratos de consumo sobre derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido y la modificación de la normativa general en materia de consumidores en cuanto donde aludía a derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido ahora debe referirse a las cuatro figuras sobre las que gira la nueva Ley.
- Eslovaquia. Ley de 17 de mayo de 2011 sobre la protección de los consumidores en la prestación de determinados servicios turísticos y de modificación de diversas leyes¹⁶, donde se regulan los derechos del consumidor y las obligaciones del vendedor y las condiciones de los contratos de consumo relativos a tiempo compartido, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio.
- Eslovenia. Ley de modificación de la Ley de protección de los consumidores (ZVPot-E)¹⁷, mediante la cual se da nueva redacción al Título VII que comprende los artículos 59, 60, 60a, 60b, 60c, 60d, 60e que recogen el contenido estricto de la Directiva; posteriormente, se publica el Reglamento dictado por el Ministro de Economía que incluye los diferentes formularios recogidos en la Directiva y a los que se alude en el párrafo sexto del art. 60a¹⁸.
- España¹⁹. Real Decreto-Ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de

¹² *Sbirka Zakonu CR*, de 18 de febrero 2011.

¹³ *Sbirka Zakonu CR*, de 23 de febrero 2011

¹⁴ *Cyprus Gazette* nº 4274, de 18 de marzo 2011.

¹⁵ *Lovtidende A* nº 102, de 16 de febrero de 2011.

¹⁶ *Zbierka zákonov SR* nº 51, de 4 de junio 2011.

¹⁷ *Uradni list RS* nº 78/2011, de 5 de octubre 2011.

¹⁸ *Uradni list RS* nº 100/2011, de 9 de diciembre 2011.

¹⁹ Sobre la normativa española y su tramitación pueden consultarse: FLORES RODRIGUEZ, J.: "Los nuevos contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, reventa e intercambio de alojamiento, conforme al Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo". *Boletín de contratación inmobiliaria*, 1 de junio 2012; GONZALEZ CARRASCO, Mª C.: "Aproximación al Real Decreto-Ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio". <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/4/2012/APROXIMACI%C3%93N%20AL%20REAL%20DECRETO-LEY%208-2012%20%28aprovechamiento%20por%20turnos%29.pdf>; HERNANDEZ ANTOLIN, J. M.: "Primer juicio crítico al anteproyecto de ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes

productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio²⁰, convalidado el 29 de marzo de 2012. Tras su tramitación en las Cortes Generales se ha convertido en la Ley 4/2012, de 6 de julio²¹.

- Estonia. Ley de 27 de enero de 2011²², de reforma del Código de Obligaciones y normas tributarias desarrollada por el Reglamento del Ministro de Justicia de 25 de marzo de 2011 por la que se aprueban los formularios que recoge la Directiva²³.
- Finlandia. Ley 227/2011, de 11 de febrero de 2011²⁴, por la que se modifica la Ley de protección al consumidor, dando nueva redacción al Capítulo 10 cuya rúbrica es "Alojamientos en tiempo compartido y productos vacacionales de larga duración", en que también se recogen las previsiones de la Directiva en materia de contratos de intercambio y reventa. Los formularios informativos y para el ejercicio de la facultad de desistimiento quedan regulados por el Reglamento 291/2011 del Ministro de Justicia, de 28 de marzo de 2011²⁵. Se ha comunicado a las autoridades comunitarias una tabla de concordancias entre la Directiva y la normativa finesa.
- Francia. Artículo 32 de la Ley 2009-888 de 22 de julio de 2009 de desarrollo y modernización de los servicios turísticos²⁶, donde se procede a la reforma de los artículos 5, 13 y 19 de la Ley de 1986 relativa a las sociedades de atribución de disfrute a tiempo compartido²⁷ y a dar nueva redacción a la sección 9ª del Capítulo I del Título II del Libro I del Código de Consumo (art.

de uso turístico". <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/PROYECTOS/2011-APROVECHAMIENTO-POR-TURNO.htm>; "El estado actual de la legislación sobre el derecho de aprovechamiento por turno: Directiva comunitaria y la norma incorporación al Derecho interno español (RDL 8/2012, de 16 de marzo). <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2012-aprovechamiento-por-turno.htm>"; "Tercera y última entrega: El estado actual de la legislación sobre el derecho de aprovechamiento por turno: Directiva comunitaria y la norma incorporación al Derecho interno español (LEY 4/2012). <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2012-aprovechamiento-por-turno-tras-ley.htm>"; MADRIDEJOS, A.: "La nueva ley de aprovechamiento por turno". http://www.elnotario.com/egest/noticia.php?id=3004&seccion_ver=0; MUNAR BERNAT, P. A. "Contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (Directiva 2008/122/UE)". La revisión de las normas europeas y nacionales de Protección de los consumidores Sergio Cámara Lapuente (dir.) Esther Arroyo i Amayuelas (coord.). Civitas, 2012, págs. 361-384. PEREZ DE LA SOTA, F.: "La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (vulgo multipropiedad) en estado de revista para el momento en que se reactive el sector turístico vacacional". *La Ley*, nº 7867, 28 mayo 2012; SERRANO CASTRO, Mª D.: "Comentarios al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles". *La Ley*, nº 7719, 20 octubre 2011; TORRALBA, E.: "El galimatías del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos turísticos afines" <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/28/2012/Aprovechamiento%20por%20turno.pdf>.

²⁰ Boletín Oficial del Estado, nº 66, de 17 de marzo de 2012.

²¹ Boletín Oficial del Estado, nº 162, de 7 julio 2012.

²² *Elektroniline Riigi Teataja* RTI, de 4 de febrero de 2011.

²³ *Elektroniline Riigi Teataja* RTI, de 29 de marzo 2011.

²⁴ *Finlands Författningssamling*, de 16 de marzo de 2011.

²⁵ *Finlands Författningssamling*, de 5 de abril de 2011

²⁶ *Journal Officiel de la République Française*, de 24 de julio 2009.

²⁷ Sobre esa Ley, MUNAR BERNAT, Pedro A. *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*. Ministerio de Justicia, 1991, págs. 55-76.

L 121-60 a 79) para incorporar la Directiva, excepto los formularios informativos y de desistimiento cuyo contenido queda fijado por Decreto del Ministro de Economía, Industria y Trabajo 15 de junio de 2010²⁸.

- Grecia²⁹. Ley Z1-130, de 21 de febrero de 2011, por la que se transpone la Directiva 2008/122 de 14 de enero de 2009³⁰. Conforme al Considerando 25 de la Directiva ha presentado a la Comisión una tabla de concordancias entre la norma europea y la legislación nacional.
- Holanda. Ley de 27 de enero de 2011 por la que se modifica el Libro Séptimo del Código civil (arts. 2, 26.6 e incorporación de un Título 1ª que contiene el artículo 50 –apartados a) hasta i)-, 230 bis.10) y el artículo 8.6 de la Ley de protección de los consumidores³¹. Hay que decir que ha presentado una tabla de concordancias entre la norma comunitaria y la norma nacional, tal como recomienda el Considerando 25 de la Directiva.
- Hungría. Reglamento del Gobierno sobre contratos de tiempo compartido, de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio³².
- Irlanda. Reglamento nº 73 de 2011 por el que se aprueban las normas de la Unión Europea para la protección de los consumidores en contratos de aprovechamiento por turno, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio³³. Con él se incorpora el contenido de la Directiva derogando el Reglamento de 1997, modificado en 2000, que daba respuesta a la Directiva de 1994, y procede a reformas puntuales de la Ley de protección de los consumidores de 2007.
- Italia. Decreto legislativo nº 79, de 23 de mayo de 2011 por el que se da nueva redacción al Capítulo I del Título IV del Código del Consumo³⁴ (arts. 69 a 81 bis donde aparecen todos los aspectos que regula la Directiva) e incorpora como anexos los formularios de información y de desistimiento.
- Letonia. Ley de 28 de octubre de 2010 por la que se modifica la Ley de protección al consumidor de 1999 para adecuar su contenido a las Directivas 2008/48, de crédito al consumo; 2009/22, de acciones de cesación; y la 2008/122 que nos ocupa³⁵. Además, el Reglamento del Consejo de Ministros nº 136, de 22 de febrero de 2011, aprueba los modelos de formularios que aparecen en los Anexos de la Directiva³⁶.

²⁸ *Journal Officiel de la République Française*, de 22 de junio 2010

²⁹ En los albores de la figura del timesharing, se aprobó la Ley 1652/1986, que creaba la figura de un multiarriendo que fue modificada al transponer la Directiva de 1994. Sobre la misma, MUNAR BERNAT, Pedro A. *Regímenes...* págs. 81-108.

³⁰ *εφημερισ της κυβερνησεως της ελληνικης δημοκρατιας* nº 295, de 22 de febrero de 2011.

³¹ *Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden*, nº 50, de 15 de febrero 2011

³² *Magyar Közlöny*, nº 87 de 2011.

³³ *Iris Oifigiúl*, de 25 de febrero de 2011.

³⁴ *Gazzetta Ufficiale*, nº 129, de 6 de junio de 2011.

³⁵ *Latvijas Vestnesis*, nº 183, de 12 de noviembre de 2011.

³⁶ *Latvijas Vestnesis*, nº 30, de 23 de febrero de 2011.

- Lituania. Ley XI/1619/2011, de modificación de diversos artículos del Código civil³⁷. Por lo que aquí interesa, supone la reforma de los artículos 6.369 y 6.370 que ahora proceden a regular los contratos de aprovechamiento por turno, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio. Mediante la Ordenanza 1R-276 de 30 de noviembre de 2011 el Ministro de Justicia aprueba los formularios informativos y para el ejercicio de la facultad de desistimiento³⁸.
- Luxemburgo. Ley de 8 de abril de 2011 por la que se aprueba el Código de Consumo que deroga la Ley de 18 de diciembre de 1998, cuyo artículo 5 recoge el contenido de la Directiva³⁹ y Reglamento de 19 de mayo de 2011 que aprueba el desarrollo reglamentario del Código de Consumo donde incluye los formularios que aparecen en los Anexos de aquella⁴⁰.
- Malta. Reglamento LN 109/2011, de protección a los consumidores en contratos de tiempo compartido, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio⁴¹, que deroga el Reglamento LN 269/2000 de protección de los adquirentes en contratos de tiempo compartido sobre bienes inmuebles.
- Polonia. Ley de 16 de septiembre de 2011 sobre tiempo compartido que establece las normas de protección del consumidor en los contratos de tiempo compartido, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio que celebra con un empresario; los derechos y obligaciones de las partes contractuales y los efectos del desistimiento por parte del consumidor⁴².
- Portugal. Decreto Ley del Ministerio de Economía, Innovación y Desarrollo nº 37/2011, por el que se modifica el régimen de los contratos de utilización periódica de bienes, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio⁴³. Debe recordarse que en 1993 Portugal fue uno de los primeros países que reguló la figura del aprovechamiento por turno sobre inmuebles mediante la creación del derecho real de habitación periódica⁴⁴, normativa que fue modificada para dar cabida a cualquier tipo de configuración jurídica a partir de la Directiva de 1994 mediante las posteriores modificaciones del inicial Real Decreto 275/1993⁴⁵. Mediante la norma recientemente aprobada, además de acomodar la legislación

³⁷ *Valstybės žinios*, nº 129, de 27 de octubre de 2011.

³⁸ *Valstybės žinios*, nº 148, de 3 de diciembre de 2011.

³⁹ *Memorial Luxembourgeois A*, nº 69, de 12 de abril de 2011.

⁴⁰ *Memorial Luxembourgeois A*, nº 105, de 24 de mayo de 2011.

⁴¹ *The Malta Government Gazette*, nº 18723, de 25 de marzo 2011.

⁴² *Dziennik Ustaw*, nº 230, de 27 de octubre 2011.

⁴³ *Diário da República*, 1ª série, nº 49, de 10 de marzo de 2011

⁴⁴ Sobre la misma, MUNAR BERNAT, Pedro A. *Regímenes...*, págs. 143-181.

⁴⁵ Mediante los Reales Decretos nº 180/99, de 22 de Mayo; nº 22/2002, de 31 de enero; nº 76A/2006, de 29 de Marzo; nº 116/2008, de 4 de Julio

portuguesa a la norma comunitaria se ofrece el texto actualizado de la norma de 1993.

- Reino Unido. Reglamento de 11 de diciembre de 2010, sobre contratos de tiempo compartido, productos vacacionales, reventa e intercambio⁴⁶. Además de la incorporación de los contenidos de la Directiva, deroga las diferentes normativas que desde 1992 se habían sucedido: Timeshare Act 1992, Timeshare Regulations 1997, Timeshare Act 1992 Regulation 2003. Para el territorio de Gibraltar, se publica la Ley de tiempo compartido y contratos relacionados de 1997 que es una reforma de la ley inicial de aquel año⁴⁷.
- Rumanía. Ordenanza de urgencia 14/2011, de 16 de febrero, de protección de los consumidores en la celebración y ejecución de contratos para la adquisición de derechos de uso por un período determinado de uno o varios alojamientos, contratos de adquisición de productos vacacionales de larga duración, contratos de reventa y contratos de intercambio⁴⁸. Se ha comunicado también una tabla de concordancias con la Directiva por parte de las autoridades rumanas.
- Suecia. Ley de 22 de junio de 2011, sobre la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno y de productos vacacionales de larga duración⁴⁹, donde recoge todas las previsiones de la Directiva. En ordenanza de la misma fecha se autoriza a la Agencia del Consumidor para que elabore los formularios informativos y para el ejercicio de la facultad de desistimiento, que no he podido localizar.

4. Algunas conclusiones

Una vez analizada sin el detalle deseable por la dificultad de que todas las normas están en la lengua propia de cada uno de los Estados, se pueden alcanzar algunas conclusiones relevantes.

4.1. Sobre el instrumento normativo utilizado

Como se puede observar con una simple lectura de las normas nacionales existentes, se puede apreciar claramente que cada Estado ha optado por un instrumento normativo distinto, en función de cuál fuera la legislación anterior que tuviera y de la regulación en una o en varias normas de los aspectos que aparecen en la Directiva.

Existen normas con rango de Ley, legislación de urgencia, normas con rango reglamentario, etc. Debe recordarse al respecto que desde la perspectiva comunitaria no se exige, con el carácter de regla general, que

⁴⁶ *Her Majesty's Stationery Office*, nº 2960, de 11 de diciembre 2010.

⁴⁷ <http://www.gibraltarlaws.gov.gi/articles/1998-01o.pdf>

⁴⁸ *Monitorul Oficial al Romaniei*, nº 134, de 22 de febrero de 2011.

⁴⁹ *Svensk Författningssamling* 2011:914, de 5 de julio de 2011

en las operaciones de transposición del Derecho derivado se utilice un determinado vehículo normativo siempre que se materialicen en disposiciones de alcance general que tengan una plena eficacia ad extra o hacia terceros⁵⁰.

Quizá vale la pena hacer hincapié en la circunstancia de que España inicialmente procediera a la transposición mediante un Real Decreto-ley, legislación de urgencia en principio reservada a situaciones excepcionales. El argumento que maneja el Gobierno al aprobar la norma por esta vía es que existe un retraso extraordinario en la labor de transposición y ello puede comportar graves perjuicios en forma de sanciones económicas⁵¹. Al margen de las sanciones por las instituciones europeas, debe recordarse que como consecuencia de la aprobación de la Ley 42/1998 con 19 meses de retraso respecto de la fecha fijada en el artículo 12 de la Directiva 94/47, se interpuso demanda de responsabilidad patrimonial contra el Estado español por parte de 27 consumidores y 4 asociaciones de consumidores que terminó con Sentencia de la Audiencia Nacional de 7 de mayo de 2002 condenando a España al pago de 23.833,16 €⁵².

4.2. Sobre la naturaleza jurídica del aprovechamiento por turno

La conclusión fundamental que se puede extraer es que en el proceso de transposición la totalidad de Estados no han hecho más que incorporar el contenido de la Directiva y, por tanto, aceptan cualquier configuración jurídica, ya sea como derecho real o personal, puesto que es una materia sobre la que no se pronuncian o, si lo hacen en alguna medida como Francia o Portugal, además de la figura típica que recogen (sociedad de atribución de disfrute a tiempo compartido o derecho real de habitación periódica), admiten cualquier otra alternativa.

La única excepción es España que, si bien ha admitido cualquier configuración del aprovechamiento por turno sobre bienes turísticos a través de derechos personales⁵³, mantiene la prohibición de su configuración mediante el derecho de propiedad⁵⁴, circunstancia que viene justificada por el hecho indiscutible de que se trata del país europeo donde se concentra un mayor número de complejos en régimen de

⁵⁰ GAMIR MEADE, R.: "Un enfoque práctico desde la óptica de técnica normativa de las operaciones de transposición de Directivas comunitarias". *Poder Judicial* nº 49, pág. 209.

⁵¹ En el debate parlamentario de convalidación, todos los portavoces parlamentarios reconocieron esa circunstancia y aceptaron esa vía si bien solicitaron que, como se hizo, una vez convalidado se tramitara como proyecto de Ley.

http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/DS/PL/PL_023.PDF#page=16

⁵² RJCA, 2002, 634. Sobre la misma, MUNAR BERNAT, Pedro A., *La regulación...* págs. 55-58.

⁵³ Artículo 23.6: "Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año que, sin configurar un derecho real tengan por objeto ..."

⁵⁴ Artículo 23.4: "El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier manera que contenga la palabra propiedad".

aprovechamiento por turnos y hay que intentar evitar que se puedan perjudicar los intereses de los adquirentes que siendo propietarios no tendrían contra quien reclamar en los supuestos en que no se prestaran los servicios que incorpora el derecho adquirido⁵⁵.

En este punto, y aunque no es quizá la sede más adecuada para plantearlo, vale la pena hacerse eco del artículo 35. 1 y 2 de la muy reciente Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares⁵⁶ en que da cabida a los establecimientos turísticos en régimen de condohotel⁵⁷. Se constituye un derecho real, el de propiedad, que permite la utilización del inmueble durante un período determinado del año. Se podrá decir que se trata de dos productos turísticos distintos que no deben confundirse porque en un caso la propiedad es sobre todo el inmueble cediendo la explotación de la mayor parte del tiempo mientras que en el otro el derecho queda delimitado ya desde el primer momento por un espacio temporal (una semana). No obstante, si nos centramos en la razón de ser de ambos productos veremos que lo que se pretende es que el adquirente acabe disfrutando del alojamiento durante un período del año, en un caso obteniendo además los beneficios por la explotación hotelera el resto del año, y en el otro no. Por otra parte, si acudimos a la definición del derecho de aprovechamiento por turno que realiza el artículo 23.1 del DLAT, se puede apreciar que no son tan distintos. Es decir, se plantea el mismo supuesto que en el condohotel, en que el adquirente de la habitación se compromete a no modificarla y a mantener su mobiliario.

4.3. La cuestión lingüística

Existe una cierta disparidad es con relación a la lengua en que debe ofrecerse la información o redactarse los contratos.

Los artículos 4.3 y 5 se refieren a esa cuestión lingüística exigiendo que se ofrezca siempre en una lengua que sea de las oficiales de la Unión Europea. Tanto la norma irlandesa como la finlandesa, la sueca y la española abren la posibilidad a que se redacte en lenguas que no tengan tal consideración:

⁵⁵ MUNAR BERNAT, Pedro A., *La regulación española de la "multipropiedad". 2ª edición*, Aranzadi, 2003, pág. 100.

⁵⁶ BOIB nº 106, de 21 de julio 2012. Artículo 35. Establecimientos de alojamiento turístico coparticipados o compartidos u otras formas análogas de explotación de establecimientos de alojamiento turístico. 1. Se podrán constituir en régimen de propiedad horizontal o figuras afines los establecimientos existentes o de nueva creación de alojamiento turístico con categoría mínima de tres estrellas superior o tres llaves, que estén abiertos al público como mínimo seis meses al año, quedando estrictamente sometidos a los principios de uso turístico exclusivo y unidad de explotación, con independencia del sistema de comercialización por el que opte el explotador. 2. Los establecimientos que se hayan acogido a cualquier fórmula de transmisión de la propiedad de las distintas unidades de alojamiento tendrán que ofrecer a los propietarios adquirentes, en los periodos en que usen el derecho adquirido con el explotador, todos los servicios de alojamiento y los servicios complementarios propios del establecimiento de alojamiento de que se trate.

⁵⁷ Sobre la figura, MUNAR BERNAT, Pedro A., "Aproximación a la figura del condohotel. Su incompatibilidad con la Ley de derechos de aprovechamiento por turno", en Pedro A. Munar Bernat (ed.) *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos*, Dykinson, Madrid, 2010, pp. 323-331.

irlandés, noruego, catalán, vasco o gallego. Debe recordarse, por lo que hace a nuestro país, que este es uno de los aspectos en que existe diferencias entre el RD 8/2012 y la Ley 4/2012 (arts. 9.3 y 11.1) para atender a la reclamación de los territorios con lengua propia⁵⁸.

4.4. *Los formularios*

En un importante número de países aparecen desgajados de la norma básica los formularios que la Directiva incluye en el Anexo sobre la información precontractual a ofrecer a los consumidores en las cuatro figuras contractuales y para el ejercicio de la facultad de desistir del contrato celebrado en un plazo de 14 días⁵⁹.

Llama la atención esa disociación porque hemos de tener en cuenta que desde la entrada en vigor de la norma básica los consumidores tendrán derecho a exigir esa información o a ejercitar la facultad de desistimiento.

Aunque pueda resultar un supuesto de laboratorio porque con carácter general se publican en la misma fecha o en un escaso lapso de tiempo o antes de la fecha límite para la transposición, quizá hubiera sido deseable que en la misma norma se recogieran todos los contenidos de la Directiva.

4.5. *Las tablas de concordancias*

A pesar de la recomendación que aparece en el Considerando 25 de la Directiva sólo un número reducido de Estados (Finlandia, Grecia, Hungría, Reino Unido, Rumanía) ha entregado a la Comisión a fecha de hoy la tabla de concordancias de sus normas con las previsiones de Directiva.

Sin duda, se trata de una idea que puede resultar eficaz para conseguir que todos los Estados legislen de acuerdo con los dictados de la normativa comunitaria y se puede evitar que la labor de vigilancia de la Unión Europea exija la incoación de procedimientos de infracción por esa incorrecta transposición⁶⁰.

⁵⁸ En su intervención ante el Congreso de los Diputados para la presentación y convalidación del Real Decreto-Ley el Ministro de Justicia, Sr. Ruiz-Gallardón, aludía a esa circunstancia: "Tenemos que buscar una fórmula y es que las lenguas que son cooficiales dentro de nuestra nación, jurídicamente denominada Estado español, son lenguas españolas y por tanto esas lenguas las tenemos que utilizar con toda normalidad en todos aquellos supuestos en que sea posible y buscaremos una forma para poderlo hacer". http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/DS/PL/PL_023.PDF#page=16

⁵⁹ República Checa, Eslovenia, Estonia, Finlandia, Francia, Letonia, Lituania, Luxemburgo y Suecia.

⁶⁰ Esta situación se produjo con la Directiva 94/47, que llevó a la que la Comisión iniciara procedimientos de infracción contra Suecia, Luxemburgo, Irlanda y España. Con relación a nuestro país, formuló un Dictamen motivado de 25 de mayo de 2000 para que se corrigieran aquellos aspectos en que se había realizado una inadecuada transposición. MUNAR BERNAT, Pedro A., *La regulación...* p. 65.