

DERECHO DE DESISTIMIENTO EN LOS CONTRATOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO

Lucía Costas Rodal

Profesora Titular de Derecho Civil

Universidad Rey Juan Carlos

Resumen: Es objeto de estudio en el presente trabajo la nueva regulación que recibe el derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno en la Ley 4/2012, sus modalidades, plazos, requisitos y efectos de su ejercicio.

Palabras clave: contrato de aprovechamiento por turno, consumidores, derecho de desistimiento, productos vacacionales de larga duración, contrato de reventa, contrato de intercambio.

Title: Right of withdrawal in timeshare contracts

Abstract: The object of study of this paper is the new regulation of the right of withdrawal in timeshare contracts under the Law 4/2012: its modalities, withdrawal period, requirements and effects of exercising.

Keywords: timeshare contract, consumers, right of withdrawal, long-term holiday product contract, resale contract, exchange contract.

Sumario. 1. El contrato de aprovechamiento por turno. 2. Derecho de desistimiento sin expresión de motivos. 2.1. *¿Quién puede ejercer el derecho de desistimiento?* 2.2. *Plazo de ejercicio.* 3. Derecho de desistimiento en caso de incumplimiento por el empresario de sus obligaciones legales. 4. Ejercicio del derecho de desistimiento. 5. Efectos del ejercicio del derecho de desistimiento.

1. El contrato de aprovechamiento por turno

Después de casi catorce años de vigencia, ha sido derogada la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (BOE núm. 300, de 16-12-

1998), norma que reguló por vez primera en nuestro ordenamiento el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Esa derogación tiene lugar en virtud de la Disposición Derogatoria única del Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo (BOE núm. 66, de 17-3-2012), derogado después por la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (BOE núm. 162, de 7-7-2012) (en adelante LCAT). El impulso para la modificación de la regulación hasta el momento vigente obedece de nuevo, como en su día lo fue para su aprobación, a la obligación de cumplir los mandatos derivados de las instituciones comunitarias.

El tiempo compartido, o *time sharing*, nace como una fórmula que permite tener asegurada una residencia de vacaciones cada año sin necesidad de hacer reservas hoteleras que pueden requerir mucha antelación si se quiere un destino muy solicitado, y sin necesidad de pasar por los inconvenientes de la adquisición de la propiedad de una segunda residencia. La adquisición de un derecho que permita la utilización periódica de una residencia de vacaciones tiene las ventajas de una adquisición en propiedad sin pasar por sus inconvenientes. La utilización del alojamiento se divide en franjas temporales anuales constituyendo cada una de esas franjas el objeto de los respectivos derechos de utilización periódica. La concurrencia de una pluralidad de titulares de derechos que recaen sobre un mismo alojamiento se organiza a través de un sistema de turnos de manera que cada titular tiene un derecho de uso exclusivo durante la franja anual correspondiente. La naturaleza jurídica de los derechos que otorgan a su titular ese disfrute exclusivo puede ser variada, surgiendo en el mercado internacional nuevas fórmulas que, encajando en el fenómeno del tiempo compartido que se acaba de describir, tienden a hacer más atractiva la adquisición de los derechos por los potenciales clientes. Esas nuevas fórmulas no pasan desapercibidas para el legislador comunitario, ante el temor de que sean utilizadas como vía para eludir la regulación correspondiente.

La Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009 (DO L 33, de 3-2-2009), deroga a la hasta entonces vigente Directiva 1994/47/CE, de 26 de octubre (DO L 280, de 29-10-1994)¹, siendo su finalidad la de reforzar la posición del consumidor evitando, por un lado, que queden fuera de su ámbito de aplicación los nuevos productos vacacionales, que, con independencia de su denominación, tengan por finalidad la de permitir la utilización por turnos de un alojamiento turístico, amén de entrar a regular contratos conexos al principal de aprovechamiento por turno, como son el de reventa y el de intercambio. Por otro, y siempre con el afán de mejorar la protección del consumidor, la Directiva 2008/122, pretende armonizar totalmente las legislaciones correspondientes de los Estados miembros por lo que se refiere a determinados aspectos de la comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, y de los referidos productos vacacionales de larga duración. Se abarcan diferentes aspectos de las transacciones contractuales: la fase previa a la celebración del contrato, imponiendo al transmitente la obligación de

¹ Vid. art. 18 Directiva 2008/122.

informar; la regulación del contrato (forma, contenido mínimo, lengua de redacción); y, por último, la protección del consumidor tras la celebración del contrato, destacando en esa fase el reconocimiento de un derecho de desistimiento, a cuyo estudio se dedica el presente trabajo. La transposición de la Directiva 2008/122 a nuestro ordenamiento se realiza a través de las normas contenidas en el Título I de la LCAT, mientras que su Título II recoge (aunque con significativos cambios) el contenido de la derogada Ley 42/98.

Siguiendo las directrices comunitarias, nuestro legislador define en términos amplios el contrato de aprovechamiento por turno, como aquel contrato de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación (art. 2 LCAT). La definición en semejantes términos del contrato de aprovechamiento por turno junto con la proclamación expresa de la validez de cualesquiera modalidades contractuales de constitución de derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo cuyo objeto sea la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación (art. 23.8 LCAT), suponen un cambio drástico por lo que se refiere a la naturaleza jurídica de los derechos con respecto a lo establecido en la derogada Ley 42/98. Mientras que la regulación anterior sólo admitía la configuración de los derechos de aprovechamiento por turno como derechos reales limitados o personales en el marco de un específico contrato de arrendamiento de temporada en el que se anticipaban las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas (art. 1.6 Ley 42/98), declarando expresamente la nulidad de cualesquiera otras fórmulas (art. 1.7 Ley 42/98), hoy en día la Ley 4/2012 da un giro radical con respecto a la Ley 42/98 eliminando la anterior restricción de fórmulas. Los cambios operados obligan a la modificación de importantes preceptos, como el relativo a la duración del régimen de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que hoy en día puede ser superior a un año (art. 24.1 LCAT) eliminándose el período mínimo de tres años de la antigua regulación (art. 3.1 Ley 42/98). Asimismo, el período específico cuyo disfrute proporciona a su titular el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, en la actualidad puede ser consecutivo o alterno (art. 23.1.II LCAT). Por otra parte, el nuevo artículo 23.3 de la LCAT, admite que, dentro de un mismo régimen de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, los turnos puedan tener distinta duración².

Teniendo en cuenta que la Ley se aleja del criterio restrictivo en orden a la admisión de fórmulas de tiempo compartido y permite hoy en día que se atribuya diferente naturaleza jurídica a los derechos que permiten la utilización por turnos de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación, puede afirmarse que coexisten en la Ley dos grupos de normas. Por un lado, las del Título II de la LCAT aplicables exclusivamente (a excepción del art. 23.8 LCAT) a los derechos reales limitados de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y al multiarrendamiento de temporada del artículo 23.6 de la LCAT, con las debidas adaptaciones. Y, por

² Compárese con el antiguo artículo 1.3 de la Ley 42/98.

otro, las del Título I relativas a los denominados derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, término en el que encajan cualesquiera otras modalidades contractuales de constitución de derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo ex artículo 23.8 de la LCAT. Si bien hay que señalar que esas normas del Título I de la LCAT también son de aplicación a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, si quiera sea de una manera supletoria (art. 29.2 LCAT).

La diferente regulación afecta tanto a la constitución del régimen, como al objeto de los derechos o a las condiciones de promoción y primera transmisión. En efecto, la constitución del régimen de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles queda sometida a las estrictas reglas del Título II de la LCAT, normas que no son sin embargo de aplicación a las modalidades contractuales de constitución de derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo del artículo 23. 8 de la LCAT. Por lo que se refiere al objeto, el régimen de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles sigue quedando restringido a los inmuebles de uso turístico (art. 23.2 Ley 4/2012), mientras que las mencionadas modalidades contractuales de constitución de derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo que concedan la utilización temporal de alojamientos de uso turístico durante una determinada franja anual, mediante el sistema de turnos, pueden tener por objeto bienes muebles. En efecto, el objeto de los denominados derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico son los alojamientos en sentido amplio, concepto en el que quedan englobados los bienes muebles que puedan servir al fin pretendido de pernoctar durante más de un período de ocupación (embarcaciones, caravanas) (art. 2 Ley 4/2012 y E. de M. III).

Por su parte, las condiciones de promoción y primera transmisión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico personales o de tipo asociativo se encuentran recogidas en el Título I de la Ley; mientras que las de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se ubican en el Título II de la LCAT, aunque también las del Título I sean de aplicación en ese caso, si quiera sea de una manera supletoria, como se ha señalado (art. 29.2 LCAT). La aplicación de unas u otras normas a la transmisión dependerá pues de cuál sea la naturaleza jurídica del derecho transmitido.

Como se expondrá a continuación, al hilo del estudio del derecho de desistimiento, la delimitación del ámbito subjetivo de aplicación de la Ley viene determinado precisamente por la naturaleza del derecho objeto de la transmisión. Por eso he creído oportuno aclarar previamente la cuestión de la naturaleza jurídica antes de acometer el estudio del derecho de desistimiento.

2. Derecho de desistimiento sin expresión de motivos

2.1. ¿Quién puede ejercer el derecho de desistimiento?

Según establece el artículo 12.1.I de la LCAT, "el consumidor tendrá derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna". Se trata de

la protección máxima que se puede reconocer al consumidor tras la celebración del contrato, en la medida en que se le permite desvincularse del mismo sin necesidad de alegar motivo o causa alguna. Es un derecho de reflexión posterior a la firma del contrato que da al consumidor la oportunidad de comprender cuáles son sus derechos y obligaciones³ y no va asociado a incumplimiento alguno por parte del empresario.

El ámbito de aplicación de la Directiva queda delimitado desde un punto de vista subjetivo pues sólo es aplicable a los contratos entre comerciantes y consumidores (art. 1.2.I). En consecuencia, el artículo 6.1 de la Directiva 2008/122 restringe el reconocimiento del derecho de desistimiento a los contratos celebrados entre comerciantes y consumidores. En esa misma línea, las normas del Título I de la LCAT, normas que contienen la transposición de la mencionada Directiva, sólo son aplicables si el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico se celebra entre un empresario⁴ y un consumidor. Así lo señala expresamente el artículo 1.1 *in fine* de la LCAT⁵, de cuyo contenido es corolario el mencionado artículo 12.1.I de la LCAT, precepto que reconoce el derecho de desistimiento *ad nutum* sólo al consumidor. De ahí que el propio artículo 12.1.II de la LCAT se remita para lo no regulado específicamente, a la regulación que el derecho de desistimiento recibe en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, aprobado por RDL 1/2007, de 16 de noviembre (en adelante TRLGDCU)⁶.

Se entiende por consumidor toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión (art. 1.3 LCAT). Obsérvese en cambio que el artículo 2.2.f) de la Directiva 2008/122 considera consumidor sólo a la persona física que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión. Por lo que nuestra legislación resulta ser más favorable que la Directiva.

Según quedó señalado en líneas anteriores, recuérdese que la naturaleza jurídica del derecho transmitido es determinante a la hora de aplicar, bien exclusivamente las normas del Título I de la Ley, bien las de su Título II y las del Título I de forma meramente subsidiaria. El ámbito objetivo de aplicación del Título I de la LCAT queda delimitado en el propio artículo 1.1 de la LCAT, que se refiere a los contratos de venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (art. 2 LCAT), a los contratos de reventa (art. 5 LCAT) y de intercambio (art. 6 LCAT) que tengan por objeto esos mismos derechos y a los contratos de productos vacacionales de larga duración (art. 3 LCAT). El derecho de

³ Así lo explica la Directiva 2008/122. Vid. Parte Expositiva 11.

⁴ Según el artículo 1.2 de la LCAT, se entiende por empresario toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario.

⁵ Según señala el artículo 1.1 de la LCAT, los contratos de venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico se rigen por lo dispuesto en la Ley siempre que se celebren entre un empresario y un consumidor.

⁶ Vid. arts. 68 y ss. TRLGDCU.

aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico queda definido en el artículo 2 de la LCAT como aquél que concede a su titular el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación. Dentro de ese concepto quedan comprendidos los derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo que pueden constituirse al amparo del artículo 23.8 de la LCAT, según se ha indicado anteriormente. Como señala expresamente el artículo 23.8 *in fine* de la LCAT, a todas esas modalidades contractuales les será de aplicación lo dispuesto en el Título I de la Ley. En efecto, por aplicación de las normas del Título I de la Ley, es claro que sólo podrá ejercer el derecho de desistimiento sin necesidad de alegar motivo alguno el consumidor que adquiere a título oneroso un derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Ese mismo derecho debe reconocerse al consumidor cuando se trata de contratos de productos vacacionales de larga duración, de reventa, y de intercambio (art. 12.1.I LCAT).

Ahora bien, es necesario plantearse si es sólo el consumidor o bien es todo adquirente el que puede ejercer el desistimiento sin expresión de motivos en el caso de que los contratos tengan por objeto los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles definidos y regulados en el Título II de la Ley. La cuestión es más compleja en ese caso. En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el Título II de la LCAT se aplica a los contratos entre empresarios⁷ y los adquirentes de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. El artículo 23.5.II de la LCAT establece que se entiende por adquirente la persona física o jurídica a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de este Título (II), se transfiera el derecho objeto del contrato o sea la destinataria del derecho objeto del contrato. Recuérdese que el artículo 1.5 de la derogada Ley 42/98 (precepto equivalente al nuevo art. 23.5 LCAT) se limitaba a delimitar el concepto de transmitente pero no definía al adquirente. Por lo que parece más que evidente que el legislador ha querido introducir esa definición para alejar el concepto de adquirente del de consumidor por lo que se refiere a la aplicación de las normas del Título II de la LCAT. Las condiciones de promoción y primera transmisión de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles aparecen recogidas en los artículos 29 y 30 de la LCAT, remitiéndose el artículo 29.2, para lo no regulado, a las normas de promoción y primera transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico del Título I de la LCAT. El mencionado artículo 30 de la LCAT contiene una regulación específica por lo que se refiere al contenido mínimo del contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles configurados en el propio Título II LCAT. Pero no se encuentra en ese Título una mención específica al derecho de desistimiento más allá del artículo 31.2 LCAT, que más adelante se comentará. A falta pues de norma específica en el Título II de la LCAT, hay que estar a lo establecido en el Título I, cuyo artículo 12.1, establece que sólo el consumidor tendrá derecho de desistimiento. Un inconveniente a la hora de afirmar que sólo el

⁷ Según el artículo 23.5.I

consumidor tiene derecho de desistimiento se encuentra en el mencionado artículo 31.2 de la LCAT, que, al hilo de la formalización notarial del contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, señala expresamente al adquirente (y no al consumidor) como favorecido por el derecho de desistimiento. Aunque también puede achacarse a un error del legislador la referencia hecha al adquirente y no al consumidor, y aplicar, sin más, el artículo 12.1 de la LCAT.

Así las cosas, el mapa del ámbito subjetivo de aplicación de la Ley quedaría dibujado del siguiente modo: la promoción y primera transmisión de los derechos de aprovechamiento por turno (de uno y otro tipo) estaría sometida a las normas correspondientes del Título I, por la remisión que contiene el artículo 29.2 de la LCAT. Sin embargo, el contrato deberá contener como mínimo las menciones del artículo 30 cuando se trate de la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles del Título II (ya se trate de derechos reales limitados o del multiarrendamiento de temporada del art. 23.6 LCAT), con independencia de que el adquirente sea o no un consumidor.

2.2. Plazo de ejercicio

El consumidor puede desistir del contrato de aprovechamiento por turno sin necesidad de alegar justificación alguna durante el plazo de catorce días naturales, que se cuentan desde la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento (art. 12.2.a LCAT). Se parte de la base de que el empresario cumplió las obligaciones que le marca la Ley. El artículo 12.2.a) incorpora a nuestro ordenamiento el artículo 6.1 de la Directiva 2008/122. Esa Directiva alarga el plazo durante el cual se puede desistir del contrato sin necesidad de alegar motivo alguno con respecto a lo establecido en la derogada Directiva 94/47, cuyo artículo 5.1) guión 1º concedía el plazo de diez días naturales.

Tratándose de contratos de productos vacacionales de larga duración, de reventa o de intercambio, se puede desistir del contrato sin necesidad de alegar motivo alguno durante ese mismo plazo de catorce días naturales contados según indica el propio artículo 12.2.a) de la LCAT.

3. Derecho de desistimiento en caso de incumplimiento por el empresario de sus obligaciones legales

A diferencia de la regulación contenida en la derogada Ley 42/98, que distinguía entre el derecho de desistimiento unilateral sin expresión de motivos, y el derecho de resolución contractual para el caso de incumplimiento por el transmitente de sus obligaciones legales en el marco de la promoción y primera transmisión de los derechos, la nueva Ley 4/2012 reconoce un único derecho, el de desistimiento, pero amplía el plazo general de desistimiento para el caso de que el empresario incumpla sus obligaciones. No se reconoce, durante esos

plazos más largos, un derecho de desistimiento sin expresión de motivos, sino que ese derecho va asociado a un incumplimiento del empresario. Las diferencias entre las distintas hipótesis de desistimiento que regula la Ley (sin motivo en un caso, y con base en un incumplimiento del empresario, en el otro) estriban no sólo en la duración del plazo de ejercicio del derecho en cada caso, sino también en el inicio del cómputo del plazo de ejercicio del derecho, como se expondrá a continuación (cuando se firma el contrato en un caso o cuando el empresario incumplidor cumple con sus obligaciones durante el período de desistimiento, en el otro). A esos nuevos plazos se refiere el propio número 2 del artículo 12 (ubicación a todas luces inadecuada) en sus apartados b) y c) LCAT.

Si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento, el plazo para desistir se amplía a un año y catorce días naturales contados a partir de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o de la recepción posterior del documento contractual (art. 12.2.b) LCAT y art. 6.3.a) Directiva 2008/122). Según establece el artículo 11.4.II de la LCAT, el contrato incluirá un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte, destinado a facilitar el ejercicio del derecho de desistimiento, y que aparece recogido en el anexo V de la Ley.

La Ley reconoce al empresario la posibilidad de subsanar su anterior incumplimiento antes del transcurso del mencionado plazo del año. Supongamos que el empresario facilita al consumidor durante el plazo de desistimiento de un año, el formulario de desistimiento. En ese caso aún podrá el consumidor desvincularse del contrato ejerciendo el derecho de desistimiento, pero sólo durante el plazo general para desistir de catorce días naturales, que empezarán a contar desde que se entrega al consumidor el formulario de desistimiento. Si el empresario no subsana el mencionado defecto en el plazo de un año, aún puede el consumidor que no hizo uso de su derecho de desistimiento, desistir del contrato durante los catorce días naturales siguientes (art. 12.2.b) LCAT y art. 6. 4 Directiva 2008/122). Transcurrido ese plazo de un año y catorce días, se extingue en todo caso el derecho de desistimiento.

En caso de incumplimiento por el empresario del deber de información precontractual, se amplía a tres meses y catorce días el plazo durante el cual se puede desistir del contrato (art. 12.2.c LCAT y art. 6.3.b Directiva 2008/122). Por imperativo del artículo 9.1 de la LCAT, el empresario deberá facilitar al consumidor con suficiente antelación a la prestación del consentimiento, cierta información precisa y suficiente sobre el derecho a adquirir en papel o cualquier otro soporte duradero, de forma clara y comprensible. A tal fin, se entregarán los formularios de información normalizados recogidos en el Anexo correspondiente de la Ley. En particular, por aplicación del artículo 10 de la LCAT, antes de la celebración del contrato, el empresario pondrá en conocimiento del consumidor la existencia del derecho de desistimiento y la duración del plazo para ejercerlo. El incumplimiento de semejante obligación

supondría ex artículo 12.2.c) de la LCAT, la ampliación a tres meses y catorce días del plazo durante el cual se puede desistir del contrato.

También puede el empresario subsanar el anterior incumplimiento del deber de información precontractual antes del transcurso del mencionado plazo de tres meses. El empresario puede facilitar al consumidor durante el plazo de desistimiento de tres meses, la información precontractual a que se refieren los artículos 9.1 y 10 de la LCAT. En ese caso aún podrá el consumidor desvincularse del contrato ejerciendo el derecho de desistimiento pero sólo durante el plazo general para desistir de catorce días naturales, que empezará a contar desde que se facilite la referida información precontractual. Si el empresario no subsana los defectos relativos a la información precontractual en el plazo de tres meses, aún puede el consumidor que no hizo uso de su derecho de desistimiento, desistir del contrato durante los catorce días naturales siguientes al plazo de tres meses contados desde la celebración del contrato, de cualquier contrato preliminar vinculante, o desde la recepción del documento contractual si fuera posterior (art. 12.2. c LCAT y art. 6. 4 *in fine* Directiva 2008/122).

Si el contrato de intercambio se ofrece al consumidor junto con el contrato de aprovechamiento por turno y al mismo tiempo que éste, se aplicará a ambos contratos un único plazo de desistimiento conforme con las reglas señaladas en los párrafos anteriores (art. 12.3 LCAT).

Aunque el artículo 12.2 c) de la LCAT no se refiera a ellas expresamente, pienso que hay otras hipótesis de incumplimiento del empresario relacionadas con la falta de información que pueden quedar subsumidas en el artículo 12.2 c) de la LCAT procediendo en esos casos la ampliación del plazo general de desistimiento según lo indicado en el precepto (tres meses y catorce días naturales).

Es el caso de la infracción de las normas relativas a la lengua de redacción en que debe facilitarse al consumidor la información precontractual recogidas en el artículo 9.3 de la LCAT, si se trata de la adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; o en el artículo 30.3 de la LCAT si se trata de los derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles del Título II. También puede sostenerse la ampliación del plazo de desistimiento a que se refiere el artículo 12.2 c) de la LCAT, cuando no se redacta el contrato en la lengua exigida en el artículo 11.1, cuando se trata de la adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico; o en el propio artículo 30.3 de la LCAT, si se trata de los derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles del Título II. Las partes no son libres de elegir la lengua en la que aparecerán redactados el contrato y los documentos informativos. La Ley limita la autonomía de la voluntad a fin de asegurar un exacto conocimiento de la información suministrada y de lo pactado en el contrato. Dado el carácter transnacional que caracteriza a esta actividad, la Ley contiene una regulación muy precisa sobre la lengua que se utilizará.

Aunque no se señale expresamente, el incumplimiento por el empresario de los requisitos de forma y contenido del contrato (arts. 11. 1, 2, 3, 4.I y 5 LCAT) también merece ser sancionado de forma análoga a lo establecido para el incumplimiento de las normas relativas a la información precontractual con la ampliación del plazo de desistimiento a que se refiere el artículo 12.2.c) de la LCAT. Téngase en cuenta que el artículo 11.1 de la LCAT impone la redacción del contrato por escrito, en papel o en otro soporte duradero, en un tamaño tipográfico y con un contraste de impresión adecuado que resulte fácilmente legible.

También procede pues la aplicación del artículo 12.2.c) de la LCAT si se trata de la infracción de lo establecido en el artículo 11.4, según el cual las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos (art. 13 LCAT), serán firmadas aparte por el consumidor. O en el artículo 11.2 de la LCAT, según el cual la información precontractual debidamente firmada formará parte integrante del contrato y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario o cuando los cambios se deban a circunstancias anormales, imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario. Esos cambios deberán ser comunicados en papel u otro soporte duradero antes de que se celebre el contrato debiendo constar explícitamente en éste. La información precontractual tiene el carácter de oferta vinculante por lo que queda vedado al oferente la revocación de la oferta por su sola voluntad. El empresario que formula la oferta queda obligado a concluir el contrato en los términos previstos, sin otros cambios que los que se acaban de señalar.

También puede pensarse en la aplicación del plazo de desistimiento de tres meses y catorce días naturales cuando se transmiten derechos de aprovechamiento por turno (de una u otra clase) con la denominación multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad (art. 29.1 LCAT). Téngase en cuenta que los derechos de aprovechamiento por turno no podrán en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad (art. 23.4 LCAT), pues más allá de constitución de los derechos de aprovechamiento por turno como derechos reales limitados o bajo la fórmula del multiarrendamiento de temporada conforme al artículo 23.6 de la LCAT, sólo se admiten modalidades contractuales de constitución de derechos de naturaleza personal o de tipo asociativo (art. 23.8 LCAT).

El artículo 12.7 de la LCAT deja a salvo el ejercicio de las acciones de nulidad o de resolución que pudieran corresponder por aplicación de las normas generales.

Finalmente hay que señalar que, antes de que expire el plazo de desistimiento, queda prohibido cualquier anticipo, constitución de garantías, reserva de dinero en cuentas, reconocimiento expreso de deuda, o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero (art. 13.1 LCAT). El consumidor queda protegido frente al riesgo de no recuperación de las cantidades entregadas o de devoluciones producidas con demora en caso de ejercicio del derecho de

desistimiento. En caso de incumplimiento, el consumidor podrá exigir al empresario la devolución de la cantidad recibida duplicada (art. 13. 3 LCAT).

4. Ejercicio del derecho de desistimiento

Ya se trate del derecho de desistimiento sin expresión de motivos del artículo 12.1 de la LCAT, o del desistimiento que trae causa de un previo incumplimiento del empresario a que se refieren los artículos 12.2.b) y c), el ejercicio del desistimiento requiere como único requisito la notificación fehaciente al empresario del desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero, pudiendo utilizar el formulario de desistimiento a que se refiere el artículo 11.4.II de la LCAT y recogido en el Anexo V (art. 12. 4, principio LCAT). Se entiende que el plazo ha sido respetado si el envío se realiza antes de la finalización del plazo legal, cualquiera que fuera la fecha de la recepción (art. 12. 4 *in fine* LCAT).

5. Efectos del ejercicio del derecho de desistimiento

Según establece el artículo 12.5 de la LCAT, el ejercicio del derecho de desistimiento (sin causa o con base en un incumplimiento por el transmitente) dejará sin efecto el contrato. Ejercido el desistimiento (en ambas hipótesis), el consumidor no abonará indemnización o gasto alguno (art. 12. 6 LCAT). Ejercido el derecho de desistimiento, las partes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1303 y 1308 del Código Civil (art. 74.1 TRLGDCU). El consumidor no tendrá que reembolsar cantidad alguna por la disminución del valor del bien, que sea consecuencia de su uso conforme a lo pactado o a su naturaleza (art. 74.2 TRLGDCU).

Los efectos del desistimiento alcanzan no sólo al propio contrato de adquisición del derecho. También a los contratos accesorios que traen causa de aquél, y sin coste alguno para el consumidor. Se trata de contratos en virtud de los cuales se adquieren servicios relacionados con el contrato principal de aprovechamiento por turno (contrato de intercambio, contrato de reventa). Son servicios prestados por el propio empresario o por un tercero según lo convenido entre éste y el empresario. Tales contratos quedarán automáticamente sin eficacia (art. 15.1 LCAT). Lo único que correspondería al consumidor es probar que ha ejercido el derecho de desistimiento del correspondiente contrato. Los contratos accesorios al contrato de producto vacacional de larga duración, también quedan sin eficacia automáticamente ejercido el derecho de desistimiento (art. 15. 1 LCAT).

Para el caso de que se hubiera estipulado el pago total o parcial del precio a través de un préstamo concedido al consumidor por el empresario o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él, dispone el artículo 15.2 de la LCAT que el contrato de préstamo quedará sin efecto sin coste alguno para el consumidor cuando éste ejerza su derecho de desistimiento. No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al consumidor para el caso de desistimiento. Si el consumidor se hubiera

subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercido el desistimiento, quedará sin efecto la subrogación (art. 15.3 LCAT).

Ejercido por el consumidor el derecho de desistimiento del contrato principal de aprovechamiento por turno (o de producto vacacional de larga duración, en su caso), establece el artículo 15.4 de la LCAT, que podrá pretender la anulación del contrato accesorio, para lo cual deberá probar el ejercicio del derecho de desistimiento. El plazo de ejercicio de esa acción de anulación es el de dos años a contar desde la fecha del ejercicio del derecho de desistimiento (art. 15.5 LCAT). La facultad de anulación del contrato accesorio también puede ser ejercida extrajudicialmente en los términos indicados en el artículo 15.6 de la LCAT. Anulado el contrato accesorio, procede la recíproca restitución de las prestaciones que ambos contratantes hubieran recibido (art. 15. 7.I LCAT), pero el consumidor no tendrá que reembolsar cantidad alguna por la disminución del valor del bien, que sea consecuencia de su uso conforme a lo pactado o a su naturaleza (art. 15.7.III LCAT).