



**SEMINARIO PERMANENTE
DE DERECHO PRIVADO
Universidad de La Rioja y
Centro de Estudios Registrales de La Rioja**



CUARTA SESIÓN DEL CURSO 2007/2008: Lunes, 18 de febrero de 2008

D. Pedro MUNAR BERNAT
(Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Baleares)

**“LA LEY 42/1998 SOBRE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE INMUEBLES:
DIEZ AÑOS DESPUÉS”**

En la sesión del mes de febrero del Seminario Permanente de Derecho Privado se contó con la presencia de D. Pedro Munar Bernat que abordó el análisis de la Ley de aprovechamiento por turnos de inmuebles 10 años después de su aprobación; un análisis de la situación actual, con referencias al pasado y algunas al futuro.

Esta Ley fue la respuesta del legislador a una Directiva de 1994, que sin embargo se transpuso pasado el plazo previsto, lo que fue causa de una reclamación de diversos consumidores y asociaciones de consumidores contra la Administración española, que fue condenada por la Audiencia Nacional.

Esta Ley hasta ahora ha sufrido tres reformas. La primera por la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, como consecuencia de un informe de la UE en el que se señalaban una serie de deficiencias observadas en la transposición de la Directiva de 1994 por varios Estados, entre ellos España; así algunas cuestiones que estaban en el anexo de la Directiva no se incluyeron en el texto español; en la ley española se eliminó la posibilidad de elegir para la redacción del contrato la lengua del que el adquirente era nacional; con esta reforma el desistimiento del contrato ya no debía hacerse obligatoriamente en escritura notarial, como se preveía en un principio, sino que se trataría de una mera opción; y también se modificó la disposición adicional segunda, por cuanto se entendía que no se garantizaban los derechos cuando el bien se hallaba en otro país. La segunda de las reformas se llevó a cabo a través de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que se introdujo una previsión legal de la reventa o cesión a terceros

de ese derecho de aprovechamiento por turnos, que ha suscitado alguna controversia (así, *vid.* SAP Barcelona de 20 de noviembre de 2004). Y la última reforma hasta ahora fue con ocasión de la Ley 39/2002, de 28 de octubre, en la que se introdujo un nuevo art. 16 bis que hacía referencia a la acción de cesación.

Actualmente existe una propuesta de Directiva europea que pretende reformar la anterior Directiva de 1994 y además intenta incorporar mecanismos de protección de figuras afines como la reventa (que se define intentando poner fin a las controversias suscitadas en torno a ella), el intercambio y los productos vacacionales de larga duración.

D. Pedro Munar destacó algunas modificaciones de la Directiva de 1994 que se pretenden llevar a cabo a través de esa nueva propuesta de Directiva de 6 de junio de 2007 de la Comisión Europea: mientras que en la Directiva se prevé como tiempo de duración del contrato 36 meses, en la propuesta ya no se habla de tiempo concreto sino de “duración superior a un año”; en la Directiva se prevé la entrega de un documento informativo, de información precontractual pormenorizada, con previsión de disposiciones complementarias a esa información precontractual, y en la propuesta de Directiva sólo se prevé que se deba redactar el contrato en la lengua comunitaria que elija el consumidor; por último, uno de los principales aspectos que contempla la Directiva de 1994 es la posibilidad de que el adquirente pueda separarse del contrato, previéndose como mecanismos para ello, por un lado, la facultad de resolver el contrato en el plazo de caducidad de tres meses ante el incumplimiento de alguna de las obligaciones por el vendedor y, por otro lado, el desistimiento unilateral *ad nutum* durante el plazo de diez días naturales desde la firma del contrato (en la propuesta de Directiva se fija un plazo de 14 días), prohibiéndose cualquier pago anticipado con anterioridad a esos diez días (en la propuesta, además de los anticipos, también se prohíbe la constitución de garantías y otras medidas durante ese plazo de desistimiento).

Junto con estas reformas pasadas y futuras, el ponente también señaló que la Ley española se excedió de las previsiones de la Directiva de 1994 y entra a determinar la naturaleza jurídica de esta figura, lo que ha motivado muchas críticas. El legislador español optó por dos vías: inicialmente se contemplaba como un derecho real limitado de aprovechamiento por turnos con una duración no superior a treinta años. Pero al sector empresarial esa idea inicial no le satisfacía, de modo que, junto con un nuevo derecho real de

aprovechamiento por turnos (prohibiéndose expresamente la denominación de “multipropiedad”) en el art. 1.6 se introdujo también el arrendamiento de temporada. Respecto de este último, D. Pedro Munar advirtió de que existe un problema grave por cuanto en ese art. 1.6 se prevé el arrendamiento de temporada y en el art. 1.1 se prevé “el derecho a la prestación de los derechos complementarios”, de modo que no sólo hay un componente inmobiliario en esta figura sino también una prestación de servicios.

Se prevé un período de disfrute de al menos siete días seguidos y la duración del régimen es de tres a cincuenta años, considerando el ponente que dicha previsión de cincuenta años es excesiva, siendo probablemente más lógica la idea inicial que preveía la duración de treinta años.

El art. 15 de la Ley 42/1998 prevé que los titulares constituyan una comunidad de titulares, cuyo funcionamiento se registrará por mayoría de participaciones. También existía en esta Ley una remisión a la Ley de propiedad horizontal. A este respecto, según el ponente, uno de los aspectos más controvertidos era la posibilidad de acudir o no al proceso monitorio que recogía la Ley de propiedad horizontal (luego derogado por la Ley de Enjuiciamiento Civil). Unos autos del Tribunal Constitucional de 2003 y de 2004 admiten tal posibilidad.

Por último, D. Pedro Munar hizo referencias a la previsión del art. 1.7 de la Ley 42/1998, en la que se veda la posibilidad de celebrar cualquier otro contrato en el sentido de aprovechamiento por turnos (así por esta vía, y también por las reglas del Código Civil, los tribunales han declarado la nulidad de contratos de clubes de vacaciones y también de contratos de afiliación a programas de servicios turísticos); a la regulación de una comunidad especial por turnos prevista en el art. 554 del Código civil catalán; y a consideraciones sobre la protección del adquirente tanto en la ley como por la jurisprudencia (así aludió a la nulidad de cláusulas de exoneración de responsabilidad, al contenido mínimo del contrato y a los derechos de desistimiento unilateral y de resolución).

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

Doctora en Derecho
Área de Derecho Civil
Departamento de Derecho
Universidad de La Rioja