

II

(Actos jurídicos preparatorios)

COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL

Dictamen sobre la propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido⁽¹⁾

(93/C 108/01)

El 14 de agosto de 1992, de conformidad con el artículo 100 A del Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea, el Consejo decidió consultar al Comité Económico y Social sobre la propuesta mencionada arriba.

La Sección de medio ambiente, sanidad y consumo, encargada de preparar los trabajos en este asunto, aprobó su dictamen el 2 de febrero de 1993 (ponente: Sr. Manuel Ataíde Ferreira).

En su 303º pleno (sesión del 24 de febrero de 1993), el Comité Económico y Social ha aprobado por mayoría con una abstención el siguiente dictamen.

1. Introducción

1.1. El fenómeno jurídico-económico denominado «timeshare» o multipropiedad (utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido) ha conocido en las últimas décadas, en el ámbito del alojamiento turístico, un incremento y una importancia social que no pueden ser pasados por alto a nivel comunitario.

1.1.1. Los complejos problemas con que se enfrentan los consumidores al adquirir un derecho de «timeshare», el carácter internacional que caracteriza el fenómeno, las divergencias y las lagunas registradas en las legislaciones nacionales, la ambigüedad de las informaciones facilitadas por algunos vendedores y los métodos de venta agresivos son razones que han motivado la elaboración por parte de la Comisión, a petición de varios Estados miembros, de una propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido⁽¹⁾.

1.1.2. El Comité ya se había pronunciado sobre la necesidad de que se estableciese legislación comunitaria en la materia⁽²⁾.

1.2. La presente propuesta de Directiva tiene como finalidad:

- a) Proporcionar obligatoriamente a los consumidores de «timeshare», en el marco de la formación del contrato, informaciones pertinentes y pormenorizadas sobre las cláusulas contractuales a que se comprometen cuando firman el contrato, ya que dicho conocimiento determina la libre formación de la voluntad de contratar;
- b) Contribuir a la creación de un marco legislativo armonizado por lo que respecta a determinados aspectos fundamentales en materia de «timeshare», tanto en los países dotados de legislación en este ámbito, como de aquéllos sin legislación al respecto. Sólo cuatro países comunitarios —Francia, Grecia, Portugal y el Reino Unido—, cuentan con marcos jurídicos específicos, que, además, son manifiestamente divergentes entre sí:
 - En Francia, la multipropiedad se concibe como un derecho personal, de carácter obligacional.
 - En Grecia, la multipropiedad se concibe como un derecho de arrendamiento.
 - En Portugal, la multipropiedad se concibe como un derecho real y también de carácter obligacional.
 - En el Reino Unido, la multipropiedad se concibe en la modalidad «Club trustee»;

⁽¹⁾ DO nº C 222 de 29. 8. 1992, p. 5.

⁽²⁾ DO nº C 49 de 24. 2. 1992.

- c) Proporcionar al consumidor adquirente un período de reflexión suficientemente amplio que le permita analizar atenta y plenamente las cláusulas contractuales a las que se ha comprometido con la firma del contrato;
- d) Prever la ratificación contractual de un plazo de reflexión más extenso cuando el consumidor firme el contrato de adquisición del título de «timeshare» en un país extranjero, teniendo en cuenta que la mayor parte de los ciudadanos de los Estados miembros de la CE que poseen derechos de multipropiedad los ostentan en inmuebles situados en un Estado distinto al de su domicilio.

1.3. La propuesta de Directiva cubre, aunque modestamente, una laguna que se hacía sentir en este sector de la actividad económica, dejando bajo responsabilidad de los Estados miembros la adopción de disposiciones relativas al establecimiento de garantías jurídico-financieras, las modalidades de esas garantías, así como la definición de la naturaleza jurídica del «timeshare».

1.4. La actual divergencia legislativa tiende a agravarse puesto que España e Italia preparan legislación específica sobre «timeshare».

2. Observaciones generales

2.1. La propuesta de Directiva se fundamenta en el artículo 100 A del Tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea.

2.1.1. Dicha disposición tiene como objetivo la adopción de medidas relativas a la aproximación de las disposiciones legales que tienen por objeto el establecimiento y el funcionamiento del mercado interior.

2.1.2. Cabe plantearse si el artículo 100 A del Tratado constituirá el fundamento jurídico más adecuado, en la medida en que el tema del «timeshare» no se enmarca en la aproximación de las legislaciones nacionales, que tiene por objeto el establecimiento y el funcionamiento del mercado interior, pues no se trata en muchos casos de un bien mueble o derecho mobiliario sujeto a circulación. Se nos antoja por lo tanto más correcto resolver el asunto a partir de un convenio de uniformización legislativa.

2.1.3. La experiencia de los trabajos preparatorios que preceden a los convenios europeos actualmente en vigor, la morosidad que caracteriza al proceso y la complejidad que reviste el mismo, nos llevan a aceptar este fundamento jurídico propuesto por la Comisión.

2.2. La propuesta de Directiva garantiza el derecho del consumidor a la información y a la libre contratación, en la medida en que prevé un mecanismo de defensa contra los artificios del «marketing» agresivo de que se sirven los promotores de ventas, al permitir a los consumidores adquirentes un período de reflexión.

2.3. Cabe destacar que la presente propuesta de Directiva asume claramente un carácter minimalista en

el que se respeta plenamente el principio de subsidiariedad, que el Comité apoya.

2.3.1. La reglamentación de los demás aspectos, especialmente lo relativo a la naturaleza jurídica del derecho, queda a la libre elección de los Estados miembros, manteniendo la diversidad de los estatutos existentes actualmente.

2.3.2. Sin embargo, la propuesta no aborda con suficiente profundidad las regulaciones financieras para proteger al adquirente. Por ello el Comité sugiere que se exija que todas las operaciones de «tiempo compartido» se inscriban en el Estado miembro en que esté ubicado el bien, que puedan proporcionar garantías financieras y que actúen de acuerdo con un código de conducta en el que se defina claramente el contenido de esta Directiva y otras normas legislativas encaminadas a proteger al adquirente.

2.4. Cabe temer que el marco legislativo propuesto, que reconocemos como el posible, no sea el adecuado para apaciguar la futura conflictividad en las relaciones entre los titulares de «timeshare» y el verdadero propietario/gestor e incluso entre los titulares de «timeshare» entre sí.

2.4.1. La excesiva división y complejidad de las relaciones jurídicas entre el bien y los titulares acabará por plantear complejos problemas en el ámbito de las grandes obras de restauración y conservación y, en caso extremo, del abandono de la explotación turística por parte del gestor, cuestiones extremadamente difíciles que las legislaciones nacionales específicas antes citadas, salvo la portuguesa, apenas abordan y para las cuales, naturalmente, la Directiva no apunta soluciones.

2.5. La propuesta establece como período mínimo de división temporal del derecho una semana (7 días).

2.5.1. Parece razonable fijar como plazo mínimo de constitución del derecho el período de tres años.

2.5.2. En la exposición de motivos, la Comisión menciona que el «timeshare» puede abarcar otros bienes además de los inmuebles construidos (patrimonio edificado). Históricamente es así y siempre lo fue, desde animales de labor a vehículos y embarcaciones.

2.5.3. Por tanto, se rechaza que la disciplina comunitaria abarque bienes inmuebles en general, ya que, a nuestro parecer, debe atenerse —como afirmamos en las observaciones específicas— a las áreas de conflictividad: los edificios y sus partes destinadas a actividades turísticas o de ocio.

3. Observaciones específicas

I. Artículo 2 — Contrato

3.1. El derecho que un vendedor transfiere o se compromete a transferir a un adquirente mediante la celebración de un contrato de «timeshare» es un derecho real o personal, nunca una relación de arrendamiento, puesto que en el arrendamiento no hay enajenación.

3.2. El derecho transferido recae sobre una parte indivisa de una cosa, un apartamento indiviso, y asume o puede asumir el carácter de un derecho real inmobiliario por lo que se deben excluir del ámbito de aplicación de la Directiva los contratos de alquiler, aun por períodos cortos, en lugares de vacaciones.

3.3. Aunque algunos países elaboraron el marco jurídico recurriendo a los principios del arrendamiento, no por ello deja de tratarse de realidades distintas, ya que el alquiler es la figura típica más próxima o análoga para suplir la falta de reglamentación específica.

3.4. Por tanto, consideramos que lo dispuesto en la Directiva no se debe aplicar a los contratos de arrendamiento, ni siquiera por períodos cortos de tiempo, sobre todo en lugares de vacaciones, es decir, en los casos en que el titular (inquilino) establece su relación con la cosa (objeto) de forma mediata, es decir, a través del arrendador, que puede en casos especificados poner fin al contrato, lo que no sucede en el «timeshare».

II. Artículo 2 — Objeto inmobiliario

3.5. En la definición del concepto la propuesta excluye las propiedades inmuebles no edificadas, en particular un parque para actividades recreativas temporales, utilizando medios móviles o desmontables.

3.5.1. De cualquier forma, si fuera necesario, como parece serlo, excluir los terrenos sin construcciones, habrá de mejorarse la definición, ya que siendo la indicación ejemplificativa, huelga utilizar, por manifiestamente tautológicas, las expresiones «por ejemplo» y «etc.».

3.6. En la exposición de motivos de la Comisión se cita como uno de los méritos del «timeshare» su utilización en actividades no turísticas (pabellones de exposiciones).

3.6.1. En la definición no se excluye dicha situación aunque se omite en el ejemplo.

3.7. En nuestra opinión, es preciso delimitar el concepto de objeto para excluir los inmuebles que por

naturaleza no se destinen a actividades recreativas o vacaciones.

3.8. Es importante estabilizar los problemas mencionados en el sector del turismo, donde la situación es manifiestamente anárquica, renunciando a intervenir en otras áreas donde la armonización no es necesaria y la intervención es inútil.

3.8.1. Por consiguiente, la Directiva debería mencionar el carácter exclusivamente turístico del «timeshare», ya que en caso contrario se correría el riesgo de legislar sobre temas en relación con los cuales no existe ninguna razón de oportunidad que justifique la intervención.

3.8.2. De otro modo, se crean elementos muy negativos en el sector inmobiliario, que se enfrenta con dificultades que no pueden pasarse por alto.

III. Artículo 2 — Vendedor

3.9. La definición de «vendedor» del artículo 2 no incluye la aplicación a los vendedores que no actúan en el marco de su actividad profesional de las normas que figuran en la Directiva.

3.10. Las definiciones de «contrato de utilización de un bien inmueble en régimen de disfrute a tiempo compartido» y de «bien inmueble» no hacen referencia a la posibilidad de que el consumidor adquiera en el momento de la firma del contrato más de un título de «timeshare» para su disfrute personal.

3.10.1. La Directiva deberá, pues, tomar este aspecto en consideración en una disposición específica sin modificar los conceptos básicos del artículo 2, que deben constituir el punto de referencia.

3.10.2. Recurrir a la denominación genérica «vendedor» en el texto de la Directiva permitiría la aplicación de sus disposiciones a quien, sin ejercer la actividad profesional de vendedor, decidiese revender su «timeshare».

3.11. En nuestra opinión, aunque en ese caso el vendedor no sea un profesional, nada justifica que se le niegue al consumidor/adquirente la máxima protección a que tiene derecho, y se evita que por el mecanismo de la reventa algunas empresas escapen al cumplimiento de la ley.

IV. Artículo 2 — Adquirente

3.12. En el artículo 2, y por lo que respecta a los adquirentes, se delimita el campo de aplicación de la Directiva a las personas físicas.

3.12.1. No obstante, es previsible la adquisición de títulos de «timeshare» por personas jurídicas sin fines lucrativos, es decir, fuera de una actividad profesional.

3.12.2. Sería el caso, por ejemplo, de un club de pensionistas o de personas de la tercera edad que adquiere «timeshare» para las vacaciones de sus miembros, o bien el caso de una empresa que, aparte de su actividad específica, adquiere «timeshare» para proporcionar vacaciones a algunos de sus trabajadores.

3.13. Se nos antoja que las personas jurídicas que no persiguen fines lucrativos deben ser abarcadas por las disposiciones de la Directiva como sucede con los adquirentes físicos.

3.14. Con esto no defendemos la modificación del concepto de consumidor (persona física, que adquiere para uso propio o de su familia), sino su ampliación, como ya ha sido adoptado en diversos textos legislativos y por meras razones prácticas de equidad.

3.15. La protección del adquirente de un derecho de residencia periódica sobre un bien futuro, obra que aún no está construida, deberá implicar la obligatoriedad para el vendedor de presentar un pliego de condiciones detallado, especialmente en lo referente a las características y calidades del material de construcción utilizado. Este aspecto debe ser considerado en el anexo.

3.15.1. La transparencia del pliego de condiciones deberá servir para que el comprador no se limite a comprar sobre la base de una maqueta o un proyecto de construcción de la futura obra que, posteriormente, se compruebe que no tiene nada que ver con la realidad.

3.15.2. El adquirente debe disponer del derecho a examinar la propiedad antes de ocuparla y antes de efectuar el pago final para asegurarse de que las especificaciones son correctas.

V. Artículo 3, letra (a) — Construcción

3.16. Se llama la atención sobre la necesidad de armonizar las versiones en lengua alemana e inglesa con la versión francesa.

3.17. La Directiva o el anexo como cláusula esencial deberían prever una disposición relativa al plazo de construcción, fijando un límite temporal para la edificación del bien inmueble o de las instalaciones conexas, salvaguardando así los derechos de los adquirentes de un derecho de ocupación periódica, relativo a las urbanizaciones todavía no construidas.

3.18. La expresión «... en condiciones de obtener de las autoridades del Estado..» debe formularse de nuevo para que tenga en cuenta a las distintas organizaciones administrativas, por lo que es más correcto: «... en condiciones de obtener de las autoridades estatales, regionales o locales...», o «autoridades competentes...».

VI. Artículo 3, letra (b) — Transmisión

3.19. Habida cuenta del imperativo del artículo 100 A del Tratado, la letra b) del artículo 3 de la propuesta de Directiva debería incluir la mención de que la venta o transmisión se realiza «... libre de cualquier hipoteca u otros gravámenes y cargas sobre el edificio o el terreno, salvo los previstos en el contrato de 'timeshare'».

3.19.1. Esta referencia debería figurar expresamente en el anexo como información esencial que se debe

facilitar al comprador, de forma más evidente que la utilizada en su letra b).

3.20. Uno de los problemas que se han planteado con frecuencia es aquel con el que se enfrentan los adquirentes por el hecho de que el inmueble se encuentre gravado por una hipoteca para garantizar los créditos de un tercero contra el constructor/vendedor, cuando ésta ha sido constituida antes de la enajenación de los derechos al titular. Una vez ejecutada la hipoteca, los derechos del «timeshare» se extinguen, con graves consecuencias para los adquirentes, que se ven privados de su derecho.

3.20.1. A fin de resolver esta cuestión, especialmente en los sistemas de «club trustee», la Directiva debería establecer la obligación de informar al adquirente durante las negociaciones cuando el vendedor pueda estar contrayendo una hipoteca o vendiendo su participación a otro contratante. En este último caso, debe transferirse a todos los titulares de «timeshare» el derecho a ser informados respecto a una hipoteca sobre el edificio o el terreno.

VII. Artículo 3, letra (d) — Participación

3.21. Se garantiza al adquirente el derecho a participar en el proceso de adopción de decisiones relativas a la administración del régimen de disfrute a tiempo compartido, y en la gestión y el mantenimiento del bien inmueble sobre el que el adquirente dispone de un derecho de ocupación periódica.

3.21.1. También se le garantiza el poder de delegar de forma unilateral en terceros el ejercicio de dicho derecho.

3.22. La experiencia de las asambleas de copropietarios, constituidas por decenas de consumidores/proprietarios a quienes compete deliberar sobre la administración de las zonas comunes de los edificios en propiedad horizontal, nos lleva a reflexionar sobre el recurso a la participación, tal como figura en el texto de la propuesta de Directiva. Se trata de reunir a centenares de personas dispersas por varios países, casi siempre. La participación, tal como está concebida en la propuesta de Directiva, es un principio saludable y correcto, pero de difícil aplicación práctica, lo cual es necesario tener presente.

3.23. Es claramente complejo el recurso al proceso de adopción de decisiones por asambleas constituidas por cientos de consumidores/proprietarios, por lo cual, además de prever el voto por correo, es más importante recomendar al legislador nacional que prevea mecanismos de solución de conflictos, mediante la intervención del juez o de una instancia independiente que pueda decidir rápidamente sobre las cargas de administración y costes considerados excesivos o que pueda designar a un administrador en caso de abandono del gestor o de conflicto entre los titulares de «timeshare» y el propietario.

VIII. *Artículo 3, apartado 2 — Garantías*

3.24. La Directiva debería, a nuestro modo de ver, ir más lejos en este ámbito y consagrar la obligatoriedad de la firma de un contrato de seguro destinado a salvaguardar los derechos de los adquirentes, en caso de que no se construya por cualquier causa el bien inmueble en el plazo acordado en el contrato, ya que resulta vago el concepto de «garantías suficientes» incluido en la propuesta.

3.24.1. El plazo armonizado de reembolso, en caso de no conclusión del bien inmueble, debería también ser objeto de mención en el texto de la Directiva.

3.24.2. Se debería invitar a los Estados a que adopten medidas para prohibir la intervención en el mercado de intermediarios u operadores de «Timeshare» sin capacidad técnica y financiera.

3.25. De esta forma, habría de preverse en el anexo un punto sobre seguro-caución relativo a los vicios de construcción del edificio de viviendas y edificios y equipamientos complementarios, al pago de las indemnizaciones en caso de incumplimiento e incluso a la garantía contra vicios, por un plazo que habría de establecerse en una norma comunitaria específica. De ese modo, el apartado 2 tendría un contenido menos vago.

IX. *Artículo 4 — Derechos y obligaciones del adquirente*

3.26. Esta disposición debería contemplar los derechos y obligaciones mutuos de las partes y no sólo los del adquirente.

3.26.1. Consideramos que la redacción podría mejorarse para subrayar el carácter bilateral de la relación, aunque se reconozca que la parte contratante más débil debe ser especialmente protegida, por imperativo del artículo 100 A del Tratado.

X. *Artículo 5 — Idioma*

3.27. El consumidor adquirente debe poder tener derecho a escoger el idioma de redacción del documento en que se concretará el contrato, así como el del texto informativo previsto y que figura en el anexo.

3.27.1. Este principio debe salvaguardarse en el texto, ya que en nuestra opinión es más objetivo que el propuesto.

XI. *Artículo 6 — Contrato escrito*

3.28. La presente disposición se aprueba en el entendimiento de que el documento informativo que figura en el artículo 5 o en otros anexos al contrato no podrá modificar o reducir las disposiciones del contrato, que deberán prevalecer siempre.

3.28.1. En el caso de que, por circunstancias especiales, tenga lugar la firma de contratos complementarios (añadidos), estos tendrán carácter subsidiario, y deberá aplicárseles lo dispuesto en los artículos 6 y 7.

XII. *Artículo 7 — Retrocompra*

3.29. El apartado 1 del artículo 7 de la Directiva consagra genéricamente el derecho de retrocompra del adquirente y lo fija en 14 días naturales.

3.29.1. La legislación en Portugal prevé un plazo de 7 días y la del Reino Unido de 14 días.

3.29.2. Las legislaciones francesa y griega no prevén plazo alguno de retrocompra.

3.29.3. La propuesta de Directiva prevé además un plazo de 28 días naturales para el ejercicio del derecho de retrocompra cuando el derecho de disfrute a tiempo compartido se ejerce en un Estado diferente de aquel de la residencia habitual del adquirente, incluso cuando el contrato se firma en el lugar de residencia del adquirente.

3.30. Para evitar toda confusión, debería establecerse un único período de reflexión de 28 días. Ello permitirá al adquirente solicitar asesoramiento legal en su propio Estado miembro de residencia. Esta solución garantizaría al consumidor el mayor nivel de protección observando al mismo tiempo la necesaria honradez en las transacciones comerciales.

3.31. En cuanto al tratamiento conceptual del derecho de retrocompra, no explica la Comisión, en el por otra parte extenso y bien elaborado informe, las razones por las que ha optado por una vía divergente de la del artículo 5 de la Directiva sobre ventas fuera del establecimiento⁽¹⁾. Defendemos un tratamiento doctrinario idéntico para conseguir un mayor rigor y operatividad en el derecho comunitario, salvo si razones de índole científica o de jurisprudencia justificaran otra solución, lo cual no se ha mencionado ni en los considerandos ni en la exposición de motivos de la propuesta de Directiva.

XIII. *Artículo 7 — Enriquecimiento injustificado/Regalos*

3.32. La cuestión relativa a los regalos hechos por los vendedores antes de la firma del contrato de «timeshare» o durante las reuniones sociales no plantea dudas.

3.32.1. Se trata de una técnica publicitaria de captación de futuros adquirentes de títulos de «timeshare» y parece legítimo que los regalos entren en la esfera patrimonial del consumidor.

3.33. Es discutible, sin embargo, el destino final que se dé a los regalos realizados tras la firma del contrato

(1) DO nº L 372 de 31. 12. 1985, p. 3.

y que sin la firma del adquirente no habrían sido efectuados.

3.34. El Comité considera que este tipo de incentivo resulta potencialmente perjudicial en muchos aspectos tanto para el vendedor como para el adquirente, y sugiere que este último sólo debería recibir el regalo prometido cuando el contrato sea definitivo (es decir, al final del período de reflexión de 28 días). Con ello se subsanaría tal perjuicio tanto para el vendedor como para el adquirente. Sin embargo, esto no se aplicaría a los casos en que estos ofrecimientos se refieran a viajes o estancias destinadas específicamente al conocimiento directo del proyecto por el adquirente.

3.34.1. Es una cuestión distinta la restitución de los importes (cantidades) citados en la letra (a) del apartado 4 del artículo 7 del presente documento, que asume, casi siempre, carácter bilateral.

3.34.2. La cuestión es tanto más importante cuanto que el regalo no pecuniario condiciona, a veces, la firma del contrato, y, tras su rescisión, su devolución representaría una situación de enriquecimiento sin motivo para el ex-adquirente de un título de «timeshare».

3.35. En la nota explicativa, la Comisión informa de que el concepto de enriquecimiento no justificado debe ser interpretado en el sentido de la Directiva 87/102/CEE del 22 de diciembre de 1986, relativa a créditos al consumo. La solución nos parece adecuada si bien, para que se garantice la armonización efectiva, que es de lo que se trata, deberá añadirse en el texto del artículo 7 un nuevo apartado en el que se mencione expresamente que el concepto de enriquecimiento no justificado debe ser interpretado en el sentido del artículo 7 de la Directiva 87/102/CEE.

XIV. Artículo 7 — Plazo de reembolso

3.36. La letra b) del apartado 4 del artículo 7 de la Directiva confía a los Estados miembros la fijación de un plazo de reembolso, lo cual puede suscitar disparidades legislativas y eventualmente situaciones discriminatorias entre los ciudadanos comunitarios.

3.37. Por lo tanto, cabe considerar una previsión del plazo de reembolso en el propio texto de la Directiva, o si no, una mención obligatoria que habrá de preverse en el anexo, que no debe superar el plazo de reflexión fijado en el artículo 7 de la propuesta de Directiva. El reembolso no debería ser afectado por penalidad o deducción alguna.

XV. Artículo 8 — Nulidad del negocio

3.38. El texto de la Directiva debería dedicar una disposición a la publicidad engañosa, que constituye a

menudo uno de los elementos más complejos susceptibles de inducir al consumidor a firmar un contrato de «timeshare».

3.38.1. Hay que admitir la existencia de cláusulas con indicios de informaciones o sugerencias engañosas que ocasionan la nulidad del propio contrato de «timeshare», tal como el que se establezca confusión entre meros derechos de uso y el derecho de propiedad en su formulación clásica. En estos casos, el «remedio» de la rescisión unilateral (o condición resolutoria, en el lenguaje del artículo 7) no constituye la solución adecuada para garantizar un marco de buena fe, libertad y voluntad para negociar.

3.38.2. El artículo 8 de la Directiva, por consiguiente, debería incluir en sus disposiciones un tercer apartado: «que establezca la nulidad de cualquier cláusula que induzca a error al consumidor en cuanto a las características esenciales del bien objeto del contrato».

3.38.3. Hay casos en que la nulidad de la cláusula, o la violación de normas de obligado cumplimiento de la Directiva, por su carácter esencial, deben llevar a la anulabilidad o a la resolución del contrato a iniciativa del comprador, en términos generales.

3.39. La propuesta no trata de la utilización de la publicidad ilícita y de ventas directas agresivas, normalmente fuera del establecimiento, que dan lugar a que se faciliten informaciones incompletas, artificiosas o incluso falsas al consumidor adquirente de un derecho de «timeshare» y a una gran violencia psicológica por parte de vendedores adiestrados. Se dirá que el asunto está reglamentado en legislación específica⁽¹⁾. No es exacto.

3.40. Nos parece de importancia primordial la introducción en el texto de la propuesta de Directiva de disposiciones que contemplen y sancionen el recurso a la publicidad o informaciones engañosas o a la utilización de métodos de gran agresividad comercial, tanto más cuando las promesas y el contenido de las informaciones facilitadas por los vendedores especialmente adiestrados en el momento de la captación de futuros titulares de «timeshare» resultan determinantes para la firma del contrato.

3.41. Habría que prever además la prohibición absoluta de las ventas a distancia y aceptar que los agentes comerciales de bienes inmuebles se sometan a una inscripción previa en el país en el que promueven la comercialización y en el de la sede.

XVI. Artículo 9 — Conflictos de derecho

3.42. La solución alcanzada (artículo 9) para prevenir los conflictos derivados del carácter internacional de los negocios relativos al «timeshare» parece adecuada, aunque no exenta de conflictividad dado que la propuesta no contiene una opción clara sobre la ley aplicable.

⁽¹⁾ DO nº L 250 de 19. 9. 1984; DO nº C 180 de 11. 7. 1991.

XVII. *Método de pago (nuevas disposiciones)*

3.43. En el momento en que el adquirente firme un contrato de «timeshare» sólo debería efectuar un pago a cuenta, que tendrá carácter de arras si así se ha acordado. El resto del precio se pagará cuando la propiedad esté disponible para ser ocupada.

3.44. Debería concederse al adquirente el derecho a inspeccionar la propiedad para asegurarse de que se ajusta al pliego de condiciones. Podría renunciar a este derecho o delegarlo a un tercero.

3.45. La cuantía inicial abonada por el adquirente debería mantenerse en depósito fiduciario («trust») a su nombre hasta que la propiedad pueda ser ocupada.

XVIII. *Anexo*

3.46. El Anexo constituye un elemento de gran valor pedagógico, por un lado, y es una pieza fundamental en la protección que se pretende crear para garantizar la plena libertad de contratar, a partir de la información objetiva y sincera del vendedor y de un conocimiento correcto del adquirente respecto al contenido y la naturaleza del derecho.

3.47. Creemos sin embargo que el Anexo, en la medida en que aplica el articulado de la Directiva e incluso la descifra para mejor comprensión de los destinatarios, no debería mencionar disposiciones específicas del texto, ya que ello puede dar lugar a dificultades de interpretación y de aplicación por parte de los Estados miembros, lo que es preciso evitar.

3.47.1. En la letra (k) la mención del artículo 3 ha de ser descifrada puesto que las letras (a) y (m) del Anexo ya se refieren al artículo 3.

3.47.2. La parte final de la letra (i) relativa al arrendamiento debe suprimirse por las razones que ya hemos mencionado.

3.47.3. El Anexo debe contener una previsión sobre la existencia o no de un seguro que cubra el cumplimiento puntual de las obligaciones del vendedor, en particular el pago de una indemnización, si se diera el caso (Véanse los puntos 3.23 y 3.24. *supra*), así como de la restitución de las garantías abonadas por el consumidor en caso de retrocompra.

3.47.4. En el caso de que el bien o el derecho esté integrado en una Bolsa Internacional de Intercambios, deberán especificarse las cargas inherentes y las condiciones de acceso al sistema de intercambios.

3.47.5. En el apartado b) o d) del anexo debe hacerse mención expresa de la naturaleza del derecho, su naturaleza real o personal, y la determinación del vínculo jurídico establecido en el caso de los clubes.

3.47.6. Información clara y transparente sobre el sistema de reventa y condiciones de exigibilidad del mismo.

3.47.7. Consecuencias específicas de la falta de pago de los cargos exigibles, especialmente de los gastos de mantenimiento por el adquirente, debiendo también indicarse cuál será la ley aplicable y la jurisdicción competente en caso de conflicto entre el propietario y el titular.

3.47.8. En el caso de que el precio, cuando se trata de bienes futuros, pueda ser objeto de modificación, deberá fijarse la fórmula de actualización.

3.47.9. En el caso de los bienes de construcción futura, debe fijarse un plazo para la firma del contrato en el momento de disponibilidad del derecho, informándose al adquirente de los derechos que tiene en el caso de que el vendedor que hace la oferta no cumpla el contrato en el plazo estipulado.

3.48. A estas observaciones se añaden las formuladas incidentalmente sobre el Anexo cuando se han analizado los artículos.

4. *Conclusiones*

4.1. Las principales cuestiones planteadas en el ámbito de la multipropiedad han sido tratadas correctamente en la propuesta de la Comisión, a pesar de las observaciones formuladas, que se espera sean tenidas en cuenta.

4.2. A reserva de las recomendaciones efectuadas, la propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido debe merecer el apoyo del Comité Económico y Social.

Hecho en Bruselas, el 24 de febrero de 1993.

El Presidente
del Comité Económico y Social
Susanne TIEMANN