

**Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la «Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio»**

COM(2007) 303 final — 2007/0113 (COD)

(2008/C 44/06)

El 28 de junio de 2007, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, el Consejo decidió consultar al Comité Económico y Social Europeo sobre la propuesta mencionada.

La Sección Especializada de Mercado Único, Producción y Consumo, encargada de preparar los trabajos del Comité en este asunto, aprobó su dictamen el 4 de octubre de 2007 (ponente: Sr. PEGADO LIZ).

En su 439º Pleno de los días 24 y 25 de octubre de 2007 (sesión del 24 de octubre), el Comité Económico y Social Europeo ha aprobado por 129 votos a favor, 3 votos en contra y 1 abstención el presente Dictamen.

## 1. Síntesis del dictamen

1.1 El CESE, en el seguimiento de sus anteriores dictámenes sobre el Libro Verde sobre la revisión del acervo en materia de consumo <sup>(1)</sup> y sobre la Comunicación de la Comisión relativa a la aplicación de la Directiva sobre las ventas a distancia <sup>(2)</sup>, apoya la iniciativa de la Comisión de proceder a la revisión de la Directiva 94/47/CE <sup>(3)</sup> de 26 de octubre de 1994 en los términos en que está propuesta <sup>(4)</sup>, con las observaciones y las recomendaciones que se señalan.

1.2 En términos generales, el Comité está de acuerdo en lo esencial con la Propuesta de la Comisión en lo que se refiere a la ampliación de su ámbito de aplicación, a la definición y caracterización de los nuevos productos, al refuerzo de las obligaciones de información precontractual y contractual, así como a la uniformización del período de desistimiento y la prohibición de todo pago en cualquier concepto durante este período.

1.3 Si bien está de acuerdo con la aproximación mínima de la presente Propuesta, que deja a los Estados miembros la posibilidad de ir más allá en la protección de los consumidores, respetando los principios del Tratado, el Comité considera, no obstante, que, de acuerdo con el propio razonamiento de la Comisión, expresado en su Libro Verde sobre la revisión del acervo comunitario, si hay algún ámbito donde se justifica una armonización máxima es precisamente éste, debido al carácter único del derecho de que se trata y a que existen discrepancias importantes a nivel nacional en el diseño y características específicas de su naturaleza jurídica plural, lo que tiene consecuencias

sumamente divergentes en los distintos sistemas jurídicos nacionales, en particular en lo que se refiere a la duración mínima y máxima y a la anulación, invalidación, terminación o cancelación de los contratos.

1.4 El CESE discrepa, así, de la Comisión, cuando, a pesar de que esta última reconoce que la mayoría de los problemas derivados de este sector tienen con frecuencia un carácter transfronterizo y, por lo tanto, los Estados miembros no pueden resolverlos de manera adecuada a título individual debido a las disparidades de las legislaciones nacionales, al final se limita a abordar un número limitado de aspectos relativos a estos derechos. Una vez más, toda una serie de situaciones se dejan al libre arbitrio de los Estados miembros, por lo que no se hace casi nada para remediar el estado actual de los problemas señalados.

1.5 Así, aunque el CESE está de acuerdo con la adopción de un sistema de «armonización mínima», considera, al igual que otras instituciones comunitarias <sup>(5)</sup>, que el nivel de las medidas de protección de los derechos de los consumidores se ha puesto demasiado bajo, pese a que la experiencia demuestra que la gran mayoría de los Estados miembros no ha sacado partido de dicha cláusula y han adoptado, por el contrario, un enfoque literal <sup>(6)</sup>, y, por lo tanto, no se ha logrado un nivel adecuado de protección de los consumidores; por este motivo, insta a la Comisión a regular en la Propuesta de Directiva otros aspectos igualmente importantes respetando el principio de subsidiariedad, tomando como premisa un nivel más alto de protección de los consumidores.

1.6 El CESE sugiere, por lo tanto, que se mejoren algunas disposiciones relativas al régimen jurídico de los derechos de que se trata, del contenido del contrato principal y de su relación con los contratos complementarios, en particular los de crédito no vinculados, a fin de reforzar y garantizar la adecuada protección de los consumidores.

<sup>(1)</sup> DO C 256 de 27.10.2007, cuyo ponente fue el Sr. ADAMS.

<sup>(2)</sup> DO C 175 de 27.7.2007, cuyo ponente fue el Sr. PEGADO LIZ.

<sup>(3)</sup> Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido (DO L 280 de 29.10.1994, p. 83). Dictamen del CESE: DO C 108 de 19.4.1993, p. 1.

<sup>(4)</sup> Propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, los productos vacacionales de larga duración, la reventa y el intercambio, COM(2007) 303 final de 7.6.2007.

<sup>(5)</sup> Informe de 1999 sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, SEC(1999) 1795 final, e Informe del Parlamento Europeo de 2002, RR\470922ES.doc, PE 298.410.

<sup>(6)</sup> Dinamarca, Finlandia, Países Bajos, Irlanda, Italia, Luxemburgo, Suecia, Alemania y Austria.

1.7 Al igual que en dictámenes anteriores (7), el CESE destaca la necesidad de hacer hincapié en la información efectiva de las partes contratantes, con especial acento en las partes contratantes menos informadas y, por consiguiente, entiende que no deberá excluirse la posibilidad de que los Estados miembros adopten sanciones penales, proporcionales y disuasorias, para prácticas que vulneren gravemente los derechos previstos en la directiva, debidamente caracterizadas en sus elementos esenciales.

1.8 El CESE insta a la Comisión a realizar un análisis detallado de las respuestas recibidas al «Documento de Consulta» (8), sobre todo en lo que se refiere a los Estados miembros consultados a través de dicho documento que no hayan sido cubiertos por los resultados del Informe (9) sobre la aplicación de la Directiva en quince Estados miembros, ni del «Análisis comparativo», que ya se refiere a 25 Estados miembros (10), en atención a la diversidad existente en todos los Estados miembros.

1.9 El CESE propone específicamente una serie de modificaciones (11) y presenta un conjunto de recomendaciones encaminadas a mejorar aspectos de técnica jurídica de la Propuesta y a consolidar y compatibilizar nociones, conceptos o prácticas ya establecidos en otras directivas, en particular en la Directiva relativa a las prácticas comerciales desleales (12), cuyos contenidos deberán tenerse en cuenta para fomentar la seguridad y la confianza de los consumidores en este tipo de contratos, tras los que en tantas ocasiones se esconden técnicas agresivas de comercialización y de ventas (13).

## 2. Síntesis de la Propuesta de Directiva

2.1 Con la actual propuesta, la Comisión quiere proceder a la revisión de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los

contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, siguiendo las Conclusiones del Consejo de 13 de abril de 2000 relativas a su Informe sobre la aplicación de la citada Directiva (14) y las Recomendaciones del Parlamento Europeo que figuran en su Resolución de 4 de julio de 2002 (15).

2.2 Desde la Comunicación de la Comisión sobre la Estrategia en materia de política de los consumidores 2002-2006 (16), está prevista la revisión de esta directiva y la misma forma parte del «acervo comunitario en materia de derecho del consumidor», incluido en el correspondiente Libro Verde (17).

2.3 Atenta a identificar algunas situaciones problemáticas en la aplicación de la Directiva, la Comisión considera que, ante la evolución del mercado en este sector, se ha asistido a un proceso importante de creación de nuevos productos que, a pesar de implicar de hecho la utilización de un alojamiento de vacaciones, no entran en el ámbito de aplicación de la Directiva.

2.4 El Informe de la Comisión elaborado en 1999 sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (18) ya señalaba numerosas deficiencias en la transposición, y sus conclusiones fueron adoptadas por el Consejo en abril de 2000 (19), enumerando este último una serie de elementos que deberían tenerse en cuenta a la hora de revisar la Directiva.

2.5 También en el Informe de la Comisión de Medio Ambiente, Salud y Protección del Consumidor elaborado en 2001 (20) se destacó el «mínimo nivel aceptable de medidas de protección del consumidor» establecido por la Directiva.

2.6 Por su parte, el Parlamento Europeo, en su Resolución de 4 de julio de 2002, recomendó que la Comisión adoptase medidas destinadas a garantizar un alto nivel de protección del consumidor.

2.7 Por estos motivos, la Comisión considera la revisión aislada de la presente Directiva como «urgente», incluso como una «prioridad», debido a los «problemas a los que han de hacer frente los consumidores en este campo (...), sobre todo por lo que respecta a la reventa y a los nuevos productos», «que se comercializan de forma semejante» y en términos generales semejantes desde el punto de vista económico «al aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (también conocido como “tiempo compartido”)», «como los clubes de descuentos vacacionales y los contratos de reventa».

(7) Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre la «Comunicación de la Comisión al Consejo, al Parlamento Europeo y al Comité Económico y Social Europeo sobre la aplicación de la Directiva 1997/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 1997, relativa a la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia» (DO C 175 de 27.7.2007).

(8) Documento de Consulta «Review of the Timeshare Directive», en: [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/consultation\\_paper010606\\_en.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper010606_en.doc).

(9) Informe de 1999 sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26.10.1994, SEC(1999) 1795 final.

(10) «Comparative Analysis Timeshare Directive» (94/47) elaborado por Hans Schulte-Nöke, Andreas Borge y Sandra Fischer, en *Consumer Law Compendium*.

(11) En particular, a los artículos 2 (1) g), 3 (2) y (4), 4 (1), (2) y (3), 5 (1), (5) y (6), 8 y 9, y las letras l) del anexo I, f) del anexo III y d) del anexo IV.

(12) Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2005 relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales»), DO L 149 de 11.6.2005, p. 22. Dictamen del CESE: DO C 108 de 30.4.2004, p. 81.

(13) Como ya se señalaba en los dictámenes del CESE 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», ponente: Sr. ATÁIDE FERREIRA (DO C 108 de 19.4.1993, p. 1), y sobre «Planes de acción comunitaria a favor del Turismo», ponente: L. CUNHA, coponente: G. FRANDI (DO C 49 de 24.2.1992).

(14) SEC(1999) 1795 final.

(15) Resolución del Parlamento Europeo sobre el seguimiento de la política comunitaria en el ámbito de la protección de los adquirentes de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido (Directiva 94/47/CE) (doc. P5\_TA(2002)0369, DO C 271 E de 12.11.2003, p. 578).

(16) Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones — Estrategia en materia de política de los consumidores 2002-2006, COM(2002) 208 final, (DO C 137 de 8.6.2002, p. 2). Dictamen del CESE: DO C 95 de 23.4.2003, p. 1.

(17) COM(2006) 744 final. Dictamen del CESE: DO C 256 de 27.10.2007.

(18) SEC(1999) 1795 final

(19) Consejo «Consumidores», Luxemburgo, 13 de abril de 2000.

(20) PE 298.410 RR|470922PT.doc.

2.8 Entre las principales justificaciones de la actual propuesta de revisión, la Comisión destaca la necesidad de actualizar los requisitos relativos a la información precontractual y contractual, de uniformizar el régimen de prohibición de los depósitos o pagos de anticipos en el período de desistimiento, de armonizar dicho período, así como de considerar la posibilidad de introducir sanciones penales.

2.9 Se consultó a las principales partes interesadas en reuniones celebradas entre 2004 y 2006.

2.10 Tras haber recibido quejas sobre el *timeshare*, sobre todo en lo que se refiere a los nuevos productos, como los clubes de vacaciones, los contratos turísticos de descuentos y de intercambio y reventa, la Comisión publicó un «Documento de consulta»<sup>(21)</sup>. Estas cuestiones también se debatieron en la reunión del Grupo de Trabajo Permanente para la Revisión del Acervo, compuesto por expertos de los Estados miembros, en marzo de 2006.

2.11 La propuesta de revisión está incluida en el Programa de la Comisión para la Actualización y la Simplificación del Acervo Comunitario<sup>(22)</sup>.

2.12 La Comisión entiende que el fundamento jurídico para la actual Propuesta debe mantenerse circunscrito al artículo 95 del Tratado (realización del mercado interior) y considera que, en virtud del principio de subsidiariedad, no debe pronunciarse sobre la naturaleza jurídica de los derechos de *timeshare*, respetando así la diversidad «de las posiciones de los Estados miembros».

2.13 Por otra parte, la Comisión, al hacer hincapié en los aspectos transfronterizos e incluso al considerar que «la abrumadora mayoría de las reclamaciones de los consumidores es de naturaleza transfronteriza», orienta su Propuesta de modo que sólo se pronuncia sobre los aspectos considerados «más problemáticos y que requieren, por tanto, una acción comunitaria», dejando todo lo demás a las legislaciones nacionales respectivas, e incluso eliminando todo lo que se refiere a los derechos de rescisión y de terminación de los contratos, aunque estén vinculados al derecho de desistimiento y estaban regulados por la Directiva 94/47/CE.

### 3. Principales observaciones sobre la Propuesta

#### 3.1 Observaciones generales

3.1.1 El CESE valora positivamente la iniciativa de la Comisión, aunque constata su retraso, teniendo en cuenta que los problemas ya se habían detectado en 1999 y que, por lo tanto, ya podrían haberse encontrado hace mucho tiempo las soluciones correspondientes.

3.1.2 El CESE también recuerda que, en su Dictamen emitido el 24 de febrero de 1993<sup>(23)</sup>, cuando se estaba elaborando la Directiva, ya denunció algunas de las cuestiones que ahora se denuncian.

3.1.3 El CESE considera que el fundamento jurídico no debería ser el artículo 95 del Tratado, sino más bien el artículo 153, puesto que no se trata de un asunto que afecta exclusivamente al mercado único, sino que también afecta a la política de defensa del consumidor.

3.1.4 El CESE está de acuerdo con la ampliación del ámbito de aplicación de la propuesta a determinados bienes muebles, ya que responde de manera adecuada a la evolución constante del mercado.

3.1.5 El CESE está de acuerdo con las modificaciones introducidas en las definiciones<sup>(24)</sup> de la actual propuesta, ya que se adecuan mejor a los nuevos productos comercializados en este sector.

3.1.6 El CESE no sólo está de acuerdo en que se mantenga la prohibición de realizar cualquier pago o tipo de depósito, en la medida en que dicha prohibición constituye una forma eficaz para permitir al consumidor ejercer el derecho de desistimiento sin estar sujeto a ninguna presión económica, sino que además considera que la extensión de la norma a terceros abarca adecuadamente los contratos de intercambio y reventa.

3.1.7 El CESE acoge favorablemente el ampliación del período de reflexión hasta catorce días, uniformizando así el plazo correspondiente, aunque preferiría que dicho plazo se contabilizase en días hábiles, en lugar de en días naturales, como, por otra parte, ya ha señalado en dictámenes anteriores<sup>(25)</sup>; es importante recordar que con motivo de la adopción de la Directiva 97/7/CE, el Consejo emitió una declaración instando a la Comisión a que estudiase la posibilidad de armonizar el método de cálculo para el plazo de reflexión previsto en las directivas sobre protección de los consumidores.

3.1.8 Al igual que ha señalado en dictámenes anteriores<sup>(26)</sup>, y sin perjuicio de lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 1 de la Propuesta de Directiva, el CESE considera indispensable que la Comisión proceda a describir mejor la naturaleza, los defectos y los efectos de los derechos de desistimiento, rescisión y terminación, ya que, de lo contrario, no se logrará la aproximación de las legislaciones a la que se aspira, puesto que cada Estado miembro adoptará sus propias normas, con las consiguientes consecuencias negativas para el desarrollo de las relaciones transfronterizas.

<sup>(21)</sup> Documento de Consulta «Review of the Timeshare Directive», en [http://ec.europa.eu/consumers/cons\\_int/safe\\_shop/timeshare/consultation\\_paper010606\\_en.doc](http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/safe_shop/timeshare/consultation_paper010606_en.doc).

<sup>(22)</sup> COM(2006) 629 final.

<sup>(23)</sup> DO C 108 de 19.4.1993, p. 1.

<sup>(24)</sup> Sustitución de «adquirente» por «consumidor».

<sup>(25)</sup> DO C 175 de 27.7.2007, cuyo ponente fue el Sr. PEGADO LIZ, sobre la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia.

<sup>(26)</sup> Citado arriba.

3.1.9 El CESE entiende que, al tener esta Directiva como objetivo la aproximación de las legislaciones nacionales relativas a este tipo de derechos, al contrario de lo que se señala en el considerando 4 de la propuesta y pese a las diferencias existentes en los distintos países, la Comisión debería ir más allá, definiendo la naturaleza jurídica <sup>(27)</sup> de estos derechos, ya sean configurados como derechos reales o derechos crediticios, si se quiere que la actual propuesta contribuya a resolver los problemas detectados, definiendo los requisitos esenciales para el cumplimiento del derecho y, en particular, cuando constituya un derecho real, los efectos registrales inherentes.

3.1.9.1 El CESE insta así a la Comisión a que establezca una definición de la naturaleza jurídica del derecho — *timeshare* — ya sea configurado como derecho real o como derecho personal de carácter obligatorio — derecho a una prestación de servicios — con las consecuencias correspondientes en las normas aplicables del Reglamento de Bruselas y del Reglamento de Roma I, si se quiere lograr la tan deseada armonización y la confianza de los consumidores y de las empresas. Además, el CESE ya contribuía en el dictamen citado <sup>(28)</sup> a establecer dicha definición, al señalar que el contrato de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido es un derecho real o personal, y nunca una relación de arrendamiento, ya que en el arrendamiento no existe enajenación. El derecho transferido recae sobre una parte indivisa de un bien, como en el caso de un apartamento indiviso, y asume o puede asumir el carácter de un derecho inmobiliario real.

3.1.10 Sin perjuicio de la necesaria configuración jurídica de este derecho, eventualmente con características «sui generis», e incluso por este mismo motivo, el CESE está de acuerdo con la propuesta de Directiva cuando ésta señala algunos de sus elementos estructuradores, independientemente de que su objeto mediato sean bienes muebles o inmuebles, como derecho de uso y disfrute de un alojamiento (implicando una estancia con pernoctación) mediante una contrapartida, con una duración mínima de un año.

3.1.11 No obstante, el CESE insta a la Comisión a que, además de los productos ya señalados en el artículo 2 de la Propuesta, establezca una cláusula (con la necesaria definición de los elementos estructuradores) con el fin de adaptarse a posibles futuros productos <sup>(29)</sup> que puedan comercializarse tras la entrada en vigor de la Directiva y con respecto a los cuales se constata la imposibilidad de cumplimiento de los requisitos que figuran en las definiciones de los nuevos productos.

3.1.12 El CESE entiende que la posibilidad de que el consumidor pueda efectuar cualquier tipo de reembolso o pagar

cualquier importe por haber ejercido a tiempo el derecho de desistimiento constituye una desvirtuación manifiesta de dicho derecho, que se caracteriza por que el consumidor no tiene que indicar ningún motivo ni pagar ningún importe, por lo que los puntos 5 y 6 del artículo 5 de la propuesta deben eliminarse.

3.1.13 El CESE llama la atención de la Comisión sobre la referencia hecha a la Directiva recientemente aprobada sobre las Prácticas comerciales desleales <sup>(30)</sup>, con la que está de acuerdo, pero indica que en sus artículos 14 y 15 no se hace referencia a la Directiva actualmente en vigor, ni está prevista dicha referencia en la actual propuesta que ahora se examina.

3.1.14 Aunque acoge favorablemente la armonización mínima, el CESE entiende que esta Propuesta de Directiva es más restrictiva que la actualmente en vigor, ya que, aunque prevé la posibilidad de que los Estados miembros adopten medidas más protectoras de los derechos de los consumidores, sólo lo admite en lo tocante al derecho de desistimiento (momento, modalidades y ejercicio), mientras que la Directiva vigente prevé en su artículo 11 <sup>(31)</sup> dicha posibilidad de forma más amplia, por lo que insta a la Comisión a mantener una norma similar a ésta.

3.1.15 El CESE considera que la Comisión debería prever un régimen de sanciones eficaz, no sólo con miras a disuadir de las prácticas infractoras relativas a las obligaciones previstas en la Directiva, sino también por motivos de certeza y seguridad jurídica <sup>(32)</sup>. El CESE apoya la posibilidad de que, en el marco definido previamente por la Comisión <sup>(33)</sup>, los Estados miembros, y no la Comisión, introduzcan sanciones penales, proporcionales pero suficientemente disuasorias de las prácticas infractoras, cuando éstas sean especialmente graves.

3.1.16 El CESE está de acuerdo con la inclusión de una cláusula de revisión periódica, inexistente en la Directiva vigente, que evitará que se quede rápidamente obsoleta.

3.1.17 Aunque se han intentado acciones contra algunos Estados miembros <sup>(34)</sup> por haber transpuesto incorrectamente algunas disposiciones de la Directiva, el CESE echa de menos la actuación de la Comisión, sobre todo en lo que se refiere al incumplimiento del plazo para la correspondiente transposición (30 de abril de 1997), ya que sólo dos Estados miembros <sup>(35)</sup> han cumplido dicho plazo; por ello, en lo que se refiere a la nueva Directiva, insta a la Comisión a que sea menos permisiva ante vulneraciones tan flagrantes de la aplicación del Derecho comunitario.

<sup>(27)</sup> Sentencia del STJ de Portugal, de 4.3.2004.

<sup>(28)</sup> Dictamen del CESE sobre la Directiva 94/47/CE, ponente: Manuel Ataíde Ferreira (DO C 108 de 19.4.1993, p. 1).

<sup>(29)</sup> A semejanza, por ejemplo, de lo que prevé la ley portuguesa (apdo. 3 del artículo 45 del D.L 180/99 de 22/05) donde puede leerse «Os direitos de habitação turística a que se refere o número anterior incluem nomeadamente os direitos obrigacionais constituídos no âmbito de contratos referentes a cartões e clubes de férias, cartões turísticos ou outros de natureza semelhante» (Los derechos de alojamiento turístico a que se refiere el apartado anterior incluyen, en particular, los derechos vinculantes establecidos en el ámbito de contratos relativos a paquetes y clubes de vacaciones, paquetes turísticos u otros de naturaleza similar).

<sup>(30)</sup> Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2005 (DO L 149 de 11.6.2005, p. 22. Dictamen del CESE: DO C 108 de 30.4.2004, p. 81).

<sup>(31)</sup> Artículo 11 de la Directiva 94/47/CE — «La presente Directiva no será obstáculo para que los Estados miembros adopten o mantengan disposiciones más favorables en materia de protección del adquirente en el ámbito regulado por la misma, sin perjuicio de sus obligaciones resultantes del Tratado».

<sup>(32)</sup> En el Informe de 1999 sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE se constató una gran variedad de sanciones para la vulneración de la misma obligación en los distintos Estados miembros, desde sanciones económicas, nulidad del contrato, aumento del plazo de reflexión, hasta la suspensión de la actividad y publicidad correspondiente, etc.

<sup>(33)</sup> Véanse el DO C 256 de 27.10.2007 y el proyecto de Dictamen CESE 867/2007 fin, ambos del Sr. Retureau, sobre medidas penales en materia de propiedad intelectual y de medio ambiente.

<sup>(34)</sup> España, Suecia, Luxemburgo e Irlanda.

<sup>(35)</sup> Reino Unido y la República Federal de Alemania.

### 3.2 Observaciones específicas

3.2.1 El CESE considera que la definición que figura en la letra g) del apartado 1 del artículo 2, relacionada con lo dispuesto en el artículo 7, es demasiado restrictiva, ya que el elemento que caracteriza el carácter accesorio de los contratos es la relación de complementariedad entre los mismos. Pero es precisamente la relación de complementariedad, más que la subordinación, la que debe considerarse, ya que la mayoría de los contratos con crédito vinculado consisten en combinaciones extrínsecas de contratos que, por su naturaleza jurídica, presentan entre ellos una autonomía jurídica, y por lo tanto son incompatibles con la definición propuesta.

3.2.2 El CESE discrepa de la redacción del apartado 2 del artículo 3, sobre todo en lo que se refiere al documento de información, que sólo se entregará al consumidor cuando este «se lo pida» y sólo si es necesario. No obstante, teniendo en cuenta que este artículo respeta la información precontractual, en la que el consumidor basa su decisión de contratar, considera que este documento debe ser objeto de entrega obligatoria, por lo que insta a la Comisión a que disponga en este sentido.

3.2.3 El CESE insta a la Comisión a que sustituya el apartado 4 del artículo 3, el apartado 1 del artículo 4, la letra l) del anexo I, la letra f) del anexo III, y la letra d) del anexo IV por una norma similar a la que figura en el artículo 4 de la Directiva vigente <sup>(36)</sup>, ya que se trata de una norma más protectora, no sólo en lo que se refiere a la obligatoriedad de incluir la lengua nacional del consumidor, sino también a la obligación de incluir la traducción conforme en la lengua del Estado miembro donde está situado el bien, sobre todo por motivos relacionados con los posibles trámites de registro.

3.2.3.1 En efecto, el CESE anticipa que los profesionales pueden adoptar de manera generalizada propuestas — contratos de adhesión — donde el consumidor se limite a declarar que la lengua de redacción sea la lengua escogida, sin que exista libertad de estipulación o negociación, con posibles graves perjuicios para sus intereses económicos.

3.2.4 El CESE insta a la Comisión a que modifique la redacción del apartado 2 del artículo 4, concretamente suprimiendo la expresión «a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario», puesto que se trata de información indispensable que no puede estar sujeta a la autonomía privada de las partes. La práctica demuestra que mantener esta expresión llevará a los

<sup>(36)</sup> Donde se dice lo siguiente:

«Los Estados miembros dispondrán en su legislación:

- (...) que el contrato y el documento contemplado en el apartado 1 del artículo 3, deberán estar redactados, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el adquirente o en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro del que éste sea nacional, a elección del adquirente. No obstante, el Estado miembro en que resida el adquirente podrá imponer la obligación de que el contrato esté redactado, de entre las lenguas oficiales de la Comunidad, en su lengua o en sus lenguas, y
- la obligación de que el vendedor facilite una traducción conforme del contrato en la lengua o en una de las lenguas oficiales de entre las lenguas oficiales de la Comunidad del Estado miembro en que esté situado el inmueble.»

profesionales a proponer de manera unilateral contratos de adhesión en que el consumidor se limite a aceptar.

3.2.4.1 El CESE cree que la Comisión todavía debe aclarar o tipificar las circunstancias ajenas a la voluntad del comerciante que serán parte integrante del contrato en virtud del apartado 2 del artículo 4, por motivos de certeza y seguridad jurídica.

3.2.4.2 También sobre este mismo artículo, el CESE insta a la Comisión a establecer la forma de comunicación de esta información, que deberá realizarse de manera adecuada, objetiva y clara <sup>(37)</sup>, debiendo utilizarse un tamaño de letra que permita su fácil lectura <sup>(38)</sup>.

3.2.5 El CESE sugiere a la Comisión que aclare la expresión «el comerciante pondrá explícitamente en conocimiento» que figura en el apartado 3 del artículo 4, cuyo significado técnico jurídico no está claro.

3.2.6 Como del apartado 1 del artículo 5 se desprende que se prevén dos periodos para el ejercicio del derecho de desistimiento, el CESE insta a la Comisión a que introduzca una disposición que prevea una única posibilidad conferida al consumidor para el derecho de desistimiento, en el plazo de los catorce días siguientes a la firma del contrato definitivo, si este último hubiese ido precedido por un contrato previo vinculante, siempre que el bien no haya sido utilizado entretanto.

3.2.7 Como ya ha hecho en anteriores dictámenes, el CESE insta a la Comisión a que establezca el método de comunicación del ejercicio del derecho de desistimiento, garantizándose así a las partes la prueba del mismo. De hecho, el enunciado que figura en la Directiva vigente resulta más adecuado <sup>(39)</sup>.

3.2.8 El CESE considera que el título del artículo 8 debería sustituirse por la expresión «Carácter imperativo de los derechos», ya que la «ratio legis» no tiene por objetivo establecer el carácter imperativo de la Directiva, sino más bien prohibir que se excluyan o limiten esos derechos, con independencia de la legislación aplicable.

3.2.9 El CESE considera más adecuadas las disposiciones de la Directiva sobre Prácticas comerciales desleales <sup>(40)</sup> relativas a las acciones de carácter judicial y administrativo contenidas en los artículos 11 y 12, al ser disposiciones más amplias y completas, por lo que insta a la Comisión a que sustituya el artículo 9 de la actual Propuesta por normas semejantes a aquellas.

<sup>(37)</sup> Como figura, por ejemplo, en el artículo 8 de la Ley de Defensa del Consumidor portuguesa.

<sup>(38)</sup> Como se señala, por ejemplo, en la sentencia del «Tribunal da Relação» de Lisboa, de 3.5.2001.

<sup>(39)</sup> «de forma que pueda ser probada».

<sup>(40)</sup> Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de mayo de 2005 (DO L 149 de 11.6.2005, p. 22). Dictamen del CESE: DO C 108 de 30.4.2004, p. 81.

3.2.10 El CESE llama la atención de la Comisión sobre la redacción de las versiones lingüísticas de su Propuesta, en la medida en que existen cuestiones que exigen una traducción más esmerada <sup>(41)</sup>.

#### 4. Cuestiones omitidas

4.1 El CESE entiende que en una revisión de la Directiva, además de las omisiones citadas anteriormente, también deberían considerarse otras cuestiones que no han sido tratadas en la Propuesta.

Éste es el caso, por ejemplo, de las cuestiones siguientes:

- a) el régimen de la carga de la prueba;
- b) la prevención de los riesgos de incumplimiento del contrato o de cumplimiento defectuoso;
- c) la restricción de la utilización de los contratos de *timeshare* (alojamiento) a edificios y partes destinadas a actividades turísticas o de ocio <sup>(42)</sup>, contribuyendo así a aumentar la calidad y evitando su mala utilización en el sector inmobiliario;
- d) el establecimiento de normas relativas a la licencia y autorización para el ejercicio de esta actividad, debiendo demostrarse una capacidad técnica y financiera;
- e) la creación de un sistema de garantías financieras para prevenir posibles situaciones de insolvencia o quiebra, como se ha hecho en otros instrumentos comunitarios <sup>(43)</sup>, y no sólo en lo que se refiere a los inmuebles en construcción;
- f) la implantación de un sistema de inscripción previa en el país donde se promueva la comercialización o en el Estado miembro donde esté situada la sede <sup>(44)</sup>;
- g) la creación de un sistema de certificación de estos profesionales a nivel europeo, que garantice al mismo tiempo la existencia de un sistema de alerta entre los Estados miembros, previendo la denuncia de las infracciones relevantes a efectos de la pérdida de la certificación y la información a los consumidores <sup>(45)</sup>;
- h) la inclusión en los anexos de información relativa a las transmisiones realizadas libres de cualquier carga u impuesto, a fin de evitar que los consumidores se vean privados de sus derechos, por ejemplo, en caso de que se ejecute una hipoteca <sup>(46)</sup>;
- i) la incorporación en el anexo II del derecho que debe asistir al consumidor de poder inspeccionar la propiedad en caso de que se trate de un inmueble, a fin de verificar la conformidad con el proyecto de construcción;
- j) la previsión de la protección de los datos personales en las transmisiones de los derechos a terceros.

Bruselas, 24 de octubre de 2007.

El Presidente  
del Comité Económico y Social Europeo  
Dimitris DIMITRIADIS

<sup>(41)</sup> Por ejemplo, en la versión portuguesa, la letra b) del artículo 2 carece de sentido, la letra j) del anexo I dice exactamente lo contrario de lo que debería decir, y en el apartado 1 del artículo 7 el término «dissolvido» debe sustituirse por «resolvido», por motivos obvios de técnica legislativa y de coherencia con el título del artículo.

<sup>(42)</sup> Dictamen del CESE ya citado, relativo a la Directiva 94/47/CE, DO C 108 de 19.4.1993, p.1.

<sup>(43)</sup> Directiva 90/314/CEE del Consejo, de 13 de junio de 1990, relativa a los viajes combinados, las vacaciones combinadas y los circuitos combinados (DO L 158 de 23.6.1990, p. 59). Dictamen del CESE: DO C 102 de 24.4.1989, p. 27.

<sup>(44)</sup> Dictamen del CESE ya citado, relativo a la Directiva 94/47/CE, DO C 108 de 19.4.1993, p.1.

<sup>(45)</sup> Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DO L 376 de 27.12.2006, p. 36) Dictamen del CESE: DO C 221 de 8.9.2005, p. 113.

<sup>(46)</sup> Dictamen del CESE antes citado, relativo a la Directiva 94/47/CE (DO C 108 de 19.4.1993, p. 1).