

LOS «CONTRATOS DE INTERCAMBIO» EN ITALIA Y ESPAÑA**Francesco Ruscello**

Professore ordinario di Diritto privato

Dipartimento di Scienze giuridiche

Università degli Studi di Verona

Resumen: El Decreto Legislativo nº 23 de mayo 2011, n. 79, en aplicación de la Directiva nº 2008/122/CE, ha introducido algunos contratos nuevos, además del «contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico». Este trabajo tiene como objetivo analizar los elementos comunes y las diferencias entre la disciplina interna italiana y española. Hay muchos puntos de convergencia, teniendo en cuenta el proceso de armonización; pocos, por el contrario, son los puntos de diferencia: en particular, los plazos de desistimiento. Parece incuestionable, de otro lado, el impacto sobre el derecho del multipropietario que participa en el sistema de intercambio; una diferencia que sitúa el «contrato de intercambio» dentro de los contratos que modifican la disciplina de una relación preexistente (negocios reglamentarios).

Palabras clave: contrato de intercambio; legislación italiana y española; comparación; negocios reglamentarios

Title: The «exchange contracts» in Italy and Spain

Abstract: The Legislative Decree no. 23 May 2011, n. 79, implementing the Directive 2008/122/EC, introduced some new contracts next to the timeshare contract. The analysis aims to verify the common elements and differences in the Italian and Spanish law. Many are the points of convergence, also considering the harmonization process; few, however, are the points of difference: in particular, the terms for the exercise of the withdrawal. It seems unquestionable, on the other hand, the impact on the right of who joins a system of exchange; such difference puts the «exchange contract» within the range of the contracts that amend the discipline of a pre-existing relationship (contracts regulatory).

Key words: exchange contracts; Italian and Spanish legislation; comparison; contracts regulatory

SUMARIO: 1. Los nuevos modelos contractuales introducidos por el Decreto Legislativo de 23 mayo de 2011, n. 79 – 2. «Contrato de intercambio» y necesidad

de su regulación. – 3. Contenido de «tiempo compartido», definición del contrato y ámbito de las operaciones. – 4. Accesoriedad del «contrato de intercambio» y derecho de desistimiento. – 5. «Contrato de intercambio» y tiempo compartido. – 6. El «contrato de intercambio» como negocio reglamentario.

1. Los nuevos modelos contractuales introducidos por el Decreto Legislativo de 23 mayo de 2011, n. 79

Como es sabido, el desarrollo de las operaciones en el «mercado turístico» ha causado junto a la multipropiedad, antes, incluso, que en el ámbito normativo, la aparición de nuevas situaciones subjetivas que surgen a través de nuevos contratos, variados y definidos de manera diferente en función de sus características específicas. Todo lo cual demuestra, incluso en este contexto, los efectos perversos, en ciertos aspectos, de la «globalización» como *«espressione (e, al medesimo tempo, almeno in parte, causa) della crisi dei due principali protagonisti del "teatro giuridico" moderno, e cioè dello Stato e della legge»*¹.

Es igualmente conocido que, ya en el ámbito legislativo, la legislación interna, dirigida directamente al fenómeno multipropietario, ha tomado forma, en primer lugar, con el Decreto Legislativo de 9 de noviembre 1998, n. 427, en la aplicación de la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre de 1994, y, posteriormente, con el Decreto Legislativo de 23 de mayo 2011, n. 79, en la aplicación de la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero de 2009, que modificó los artículos 69 y ss. del Código del Consumidor (Decreto Legislativo de 6 de septiembre 2005, n. 206)². Legislación – la anterior – que nació de la necesidad de reconocer en el consumidor una mayor protección, en particular a través la armonización de un sector que, para los fines que fue creado, tenía (y tiene) necesidad de una disciplina a nivel europeo lo más uniforme posible³.

Particularmente, en Italia, a través del Decreto Legislativo n. 79 de 2011, al mismo tiempo que se reforma el sector turístico⁴, el ordenamiento se da cuenta de la necesidad de regular las múltiples formas de contrato surgido y dirigido a la consecución de funciones, más o menos similares entre ellas, y a veces complementarias, si bien en todo caso dirigidas a la protección del disfrute

¹ El pasaje citado, aunque referido a aspectos más generales del problema, es de IUDICA, G., *Globalizzazione e diritto*, in *Contr. e impr.*, 2008, pág. 872; más recientemente v. ID., *L'influenza della globalizzazione sul diritto italiano dei contratti*, in *Nuova giur. civ. commentata*, 2014, II, pág. 143 ss.

² En relación con España - punto de referencia para comparar el tema de estas reflexiones – hay que tener en cuenta, respectivamente, 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, del 16-12-1998), y la Ley 4/2012, de 6 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, del 7-7-2012).

³ Esto es en lo que se hizo hincapié, entre otras cosas, en los «considerandos» de la directiva n. 2008/122/Ce de 14 enero 2009.

⁴ Reforma incluida en el cuerpo orgánico del Código de Turismo (precisamente el Decreto Legislativo 23 de mayo 2011, n. 79, que, por el art. 2, ha dado lugar a las modificaciones introducidas en los artículos 69 y ss. del Código del Consumidor).

durante un cierto periodo de tiempo de un «alojamiento» vacacional⁵. Con el fin de abundar en lo que podríamos identificar como la insuficiencia innata del Código Civil a la hora de proporcionar estructuras contractuales adecuadas para satisfacer las necesidades específicas del mercado y de la economía⁶, de lo que nos ocupamos aquí, de un lado, se ha rediseñado el tiempo compartido, ahora definido sin la necesidad de mencionar que de multipropiedad se puede hablar cuando se transmita o se prometa «*di costituire o trasferire [...] un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o piú beni immobili*»[artículo en texto antiguo 69, párrafo 1, lett. a) del codice del consumo]⁷; de otro lado, se prevé expresamente el «contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración»⁸, consciente el legislador de la aparición en el mercado del turismo de formas de «derecho de goce» cada vez más difíciles de ubicar en las situaciones subjetivas tradicionales reales y cada vez más cerca de las situaciones subjetivas de crédito⁹. Modalidades, estas últimas, que - si todavía es necesario subrayar - muestran con evidencia

⁵ Serían contratos que, por estas características, «vanno, di solito, sotto la comune e generica definizione di "pacchetti turistici"» (así, Testa, A., *La nuova direttiva comunitaria in materia di multiproprietà*, in *Immobili & proprietà*, 2009, pág. 282). No es diferente en España, donde no falta quien señala explícitamente que «Uno de los caracteres que ha definido siempre al timesharing ha sido su condición eminentemente turística» (CAPOTE PEREZ, L. J., *La segunda vivienda: el timesharing como opción de alojamiento vacacional*, in *International Journal of Land Law & Agricultural Science*, 2012, n. 7, pág. 48).

⁶ La crisis del código - subraya también IUDICA, G., *Globalizzazione e diritto*, cit., pág. 876 - «è iniziata il giorno dopo la sua promulgazione. L'aspetto piú prevedibile, e comprensibile, della crisi del codice è che, immediatamente dopo la sua promulgazione, si dovette constatare che si rendevano necessarie altre leggi, altre norme per regolare aspetti trascurati dal *Code*, o materie nuove create dalle esigenze del mercato, dai bisogni dell'economia, dalla creatività degli imprenditori, dalle dinamiche della società».

⁷ En Italia, antes de la reforma de 2011, la naturaleza jurídica de multipropiedad ha sido objeto de debate (un marco sintético, bajo la vigencia de la disciplina anterior, se presenta por VIOTTI, G., *La multiproprietà: un nuovo diritto reale*, in *Nuova giur. civ. commentata*, 2001, I, pág. 537 ss.). No es diferente el contexto español (entre otros, LETE ACHIRICA, J., *La configuración de la multipropiedad en España*, in *Actualidad civil*, 1999, n. 1, pág. 125 ss.) donde - si bien no faltan orientaciones diferentes dentro de las que se reconoce la naturaleza de la multipropiedad como derecho real, como derecho de crédito y, según otras, como una figura híbrida entre derecho real y derecho de crédito (así, por ejemplo, IÑIGUEZ ORTEGA, P., *Aspectos sustantivos del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turísticos ante la propuesta de directiva europea de 7 de junio de 2007*, in *Revista de análisis turístico*, n. 6, 2008, file:///E:/PUBBLICAZIONI%20IN%20CORSO/Propriet%C3%A0%20e%20contratti%20per%20le%20vacanze/SPAGNA/Pilar%20I%C3%B1iguez%20Ortega.%20Aspectos%20sustantivos%20del%20aprovechamiento%20por%20turno.pdf2.pdf, pág. 7) - parece posible sostener como opinión común la que configura el tiempo compartido como derecho real limitado de goce (así, por ejemplo, LASARTE ÁLVAREZ, C., *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*², Dykinson, Madrid, 2005, pág. 271 s.; y GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Notas a la directiva 2008/122/Ce del Parlamento europeo y del Consejo de 14 enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio*, <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/19/2009/19-2009-1.pdf>, pág. 1).

⁸ Definido en el artículo 69, comma 1, lett. b), del codice del consumo (en el ordenamiento español, lo está en el artículo 3 de la Ley 4/2012).

⁹ En el tema, véase RUSCELLO, F., *Riflessioni a margine dei contratti per le vacanze di lungo termine*, in *Vita not.*, 2014, especialmente pág. 59 ss. Con referencia a la legislación española, véase, por ejemplo y expresamente, CAPOTE PEREZ, L. J., *La segunda vivienda: el timesharing como opción de alojamiento vacacional*, cit., pág. 48.

creciente la aproximación, ya destacada desde hace tiempo, entre «derechos reales» y «derechos de crédito»¹⁰.

En este sentido, y en relación a la legislación española, debe tenerse en cuenta la ausencia de cualquier referencia a la propiedad. La situación subjetiva en cuestión, de hecho, no está definida como de «multipropiedad», expresión criticada en la literatura, aunque es la más utilizada en el lenguaje común¹¹, a pesar de reconocer, sin embargo, el rechazo de esta terminología por el legislador y también, por algunos autores, en la doctrina¹². «Derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico» es el título de la Ley 4/2012 y la definición del artículo 2 de la misma ley. El legislador – también se percibe a nivel institucional¹³ – es «extraordinariamente crítico con la utilización del término *multipropiedad* o cualquier otro que contenga el vocablo *propiedad*». En este sentido, si bien para algunos el término «tiempo compartido», aunque es impreciso, da lugar a «una enorme plasticidad, concisión y capacidad descriptiva»¹⁴, en general se observa que, tal como se indica en los artículos 23.4 e 23.6 de la Ley 4/2012, pese a que la ley española ha admitido «cualquier configuración del aprovechamiento por turno sobre bienes turísticos a través de derechos personales», el mismo ordenamiento español «mantiene la prohibición de su configuración mediante el derecho de propiedad»¹⁵.

Todavía más. Junto al contrato «de adquisición de productos vacacionales de larga duración», quizás por la inconsciente percepción de la dificultad de «immaginare una efficace tutela dei consumatori e degli utenti al di sopra delle strutture dello Stato o di una organizzazione territoriale»¹⁶, el legislador ha disciplinado, en términos de accesoria, dos contratos, calificados, no sin el uso de una terminología también equívoca¹⁷, como «contrato de reventa»¹⁸ y

¹⁰ Dentro de los límites impuestos en el presente trabajo, considero obligatorio recordar, como pieza clave en este punto, las ideas de GIORGIANNI, M., *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, I, Giuffrè, Milano, 1940. Para una ilustración lúcida del problema, consulte, ahora, PERLINGIERI, P., *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, ESI, Napoli, 2006, pág. 843 ss., donde incluso se recogen importantes referencias bibliográficas. Más recientemente, RUSCELLO, F., *Comunità condominiale e regole di convivenza*, Aracne, Roma, 2012, especialmente pág. 28 ss.

¹¹ En este sentido, por ejemplo, ver GÓMEZ GARRIDO, J., *Introducción a la mal llamada multipropiedad*, <http://noticias.juridicas.com/articulos/45-Derecho-Civil/201004-456987123654.html>, § 1.

¹² Véase, por ejemplo, GARCIA MÁS, F. J., *Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la ley 4/2012. Especial referencia a la práctica notarial y registral*, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/122/99>, n. 3, 2012, pág. 112.

¹³ Véase, de hecho, LASARTE ÁLVAREZ, C., *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, cit., pág. 263 s.

¹⁴ LASARTE ÁLVAREZ, C., *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*², cit., pág. 271.

¹⁵ MUNAR BERNAT, P. A., *Los modelos de transposición de la directiva 122/2008, de 14 de enero 2009*, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>, n. 3, 2012, pág. 41.

¹⁶ El texto citado entre comillas es de IUDICA, G., *Globalizzazione e diritto*, cit., pág. 888.

¹⁷ Con especial referencia al «contrato de reventa», la «inconsistencia» entre el *nomen iuris* utilizado y la definición de la letra c) dell'artículo 69, párrafo 1, del *Codice del consumo* se subraya por FINESSI, A., *La nuova disciplina del contratto di multiproprietà*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2012, n. 3, pág. 521 s.; y antes también, por ser motivo de confusión, por TESTA, A., *La nuova direttiva comunitaria in materia di multiproprietà*, cit., pág. 283. Es evidente que lo mismo puede ser cierto en relación con el

«contrato de intercambio»¹⁹. Tres contratos – estos dos últimos, y el «de producto vacacional de larga duración» – que constituyen los márgenes dentro de los que se sitúan todas aquellas ventas de productos vacacionales de larga duración, desde hace algún tiempo concluidas en el mercado inmobiliario, pero, en última instancia, abandonadas a la plena autonomía privada. Una libertad de contrato que no pocas veces ha sido motivo de abuso por parte de los vendedores²⁰.

En consonancia con la exigencia del legislador europeo de regular estos contratos, su formalización normativa busca satisfacer tanto las diferentes necesidades de los consumidores surgidas en los últimos años como – en el plano económico – recalificar un mercado que, también por «rigidez» de la «multipropiedad», con el tiempo, ha experimentado una reducción significativa en el movimiento de las ventas. No parece una casualidad que, tanto en Italia como en España²¹, la posibilidad de acceder a nuevas formas de realización de aprovechamiento por turno ha sido «uno de los principales argumentos utilizados en la publicidad de las empresas de este sector».

2. «Contrato de intercambio» y necesidad de su regulación

Sin perjuicio de otros «nuevos» modelos de contratos, ahora se quiere llamar la atención sobre el «contrato de intercambio» y su impacto en la relación de tiempo compartido en el ordenamiento italiano, examinando los puntos de confluencia (muchos, indudablemente) y diferencias respecto al sistema español.

Por definición, el comprador de un «tiempo compartido» está «obligado» a pasar el período vacacional elegido en el tiempo y lugar indicado en el contrato. Para hacer frente a estas eventualidades y hacer la compra de tiempo

«contrato de intercambio», puesto que hay muchos contratos que pueden incluirse en la función de «intercambio» (en el tema, entre los más recientes, consulte PALAZZO, A., *Promesse gratuite e affidamento*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, I, pág. 181 ss.; FERRANTE, E., *Causa concreta ed impossibilità della prestazione nei contratti di scambio*, in *Contr. e impr.*, 2009, pág. 151 ss.; BARBA, V., *Appunti per uno studio sui contratti plurilaterali di scambio*, in *Riv. dir. civ.*, 2010, I, pág. 531 ss.).

¹⁸ Definido en el artículo 69, comma 1, lett. c), del codice de consumo (en el ordenamiento español, véase el artículo 5 de la Ley 4/2012).

¹⁹ Definido en el artículo 69, comma 1, lett. d), del código de consumo (en el ordenamiento español, véase el artículo 6 de la Ley 4/2012). Ambos contratos mencionados en el texto – el de «reventa» y de «intercambio» – son fijados por el legislador como reales «contratos accesorios» (ver, incluso hoy, al menos en Italia, SANTORO PASSARELLI, F., *Dottrine generali del diritto civile*⁹, Napoli, 1971, pág. 216 s.; y CARIOTA FERRARA, L., *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, Morano, Napoli, s.a., pág. 321). Tanto el «contrato de reventa» como el «contrato de intercambio» presuponen la presencia de un «contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» o (por lo que se refiere al «contrato de reventa», sin duda) un «contrato de producto vacacional de larga duración». No es un contexto diferente, como se explicará aquí en breve, el correspondiente al ordenamiento español.

²⁰ En efecto – de acuerdo a lo que advierte IUDICA, G., *Globalizzazione e diritto*, cit., pág. 887 s. – un «aspetto, rilevante per il diritto, che appare assai problematico nella prospettiva della economia globalizzata, è quello della tutela dei consumatori».

²¹ En España, se subraya, por ejemplo, por GONZÁLEZ CARRASCO, C., *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>, n. 3, 2012, pág. 27, de donde se extraen las palabras reproducidas en el texto.

compartido más estimulante²², muchos operadores, desde hace algún tiempo, han comenzado a ofrecer contratos para la compra de un tiempo compartido, por así decirlo, no estático (lo que, en la práctica, se identifica como «*multiproprietà chiusa*»), sino móvil (lo que, en la práctica, se identifica como «*multiproprietà aperta*»)²³. Esto significa que se reconoce a un comprador de tiempo compartido la opción de cambiar el período y/o lugar especificado en el contrato, y elegir otro periodo y/o lugar entre los puestos a disposición por el operador. El «contrato de intercambio» realiza, en principio, precisamente esta función, ya que con ello – como se define en el artículo 69, párrafo 1, lett. d) del *codice del consumo*, más o menos similar a lo que, en España, se regula en el artículo 6 de la Ley 4/2012 – «un consumatore partecipa a titolo oneroso a un sistema di scambio che gli consente l'accesso all'alloggio per il pernottamento o ad altri servizi in cambio della concessione ad altri dell'accesso temporaneo ai vantaggi che risultano dai diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà».

Acto seguido hay que señalar que, en los términos establecidos por el legislador actual, se puede decir que el «contrato de intercambio» – aunque sólo como cláusula de contrato – ha sido tenido en cuenta también por la legislación anterior. Aunque en los textos precedentes de los artículos 69 y siguientes del *codice del consumo* no hubiera sido regulado como un negocio autónomo, el «contrato de intercambio» (*rectius*: la cláusula de intercambio) se identificaba como un «pacto añadido» al «tiempo compartido» en la letra k) del Anexo de la directiva n. 94/47/Ce y en el artículo 71, párrafo 2, letra d) del *codice del consumo* (según el texto anterior a la reforma de 2011)²⁴. De hecho, junto a los elementos previstos por el derogado artículo 70, párrafo 1, del *codice del consumo*, entre aquellos que debía contener el contrato relativo a la compra de un tiempo compartido, se incluía una indicación de la «*possibilità o meno di partecipare ad un sistema di scambio ovvero di vendita del diritto oggetto del contratto*» [así, en el texto anterior del artículo 71, párrafo 2, letra d) del *codice del consumo*]. Un síntoma – el que se acaba de mencionar – que no debería tener dificultades de conexión con la definición normativa actual de «contrato de intercambio».

²² En este sentido, ver, en Italia, RUSCELLO, F., *Riflessioni a margine dei contratti per le vacanze di lungo termine*, cit., pág. 69; y, en España, MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios: el artículo 15 de la Ley 4/2012*, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>, n. 3, 2012, pág. 75. Para tener un panorama conciso de la situación en España – en realidad común a lo que ocurrió en Italia – antes de la intervención de la Unión Europea en el tema de los «contratos de intercambio», ver IÑIGUEZ ORTEGA, P., *Aspectos sustantivos del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turísticos ante la propuesta de directiva europea de 7 de junio de 2007*, cit., pág. 10 s.

²³ Un resumen de los diferentes modelos a través de los cuales se ha desarrollado, en Italia, los negocios de «tiempo compartido», está presente en TRAPANI, G., *La nuova multiproprietà nel cd. "Codice del turismo"*, in *I contratti*, 2011, especialmente pág. 948 ss.

²⁴ Expresamente, en este sentido, CALEO, O., *Finalità, ambito applicativo e obblighi informativi nella dir. 2008/122/CE in materia di contratti di multiproprietà*, in *Obbl. e contr.*, 2009, pág. 840, nota 35; RUSCELLO, F., *Riflessioni a margine dei contratti per le vacanze di lungo termine*, cit., 70.

Similar opción se proporcionó también en otros ordenamientos²⁵ y, en concreto, en España, donde, por un lado, el artículo 9.1.8º de la Ley 42/1998, establece que el «contrato de tiempo compartido» debe indicar «Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de periodos de aprovechamiento», y, por otro lado, la misma disposición, evocando el intercambio previsto en el artículo 8.2.k) de la misma Ley 42/1998, remite a una disposición que tiene en cuenta el sistema de intercambio, también para los fines de la información particular que deben proporcionarse, en estas circunstancias concretas, al consumidor. El texto de dicho artículo 8.2.k) de la Ley 42/1998 establece, de hecho, que en el documento informativo que puede proporcionarse a los consumidores se mencione: a) la posibilidad de adherirse a un sistema de intercambio y, en caso positivo, la cuota de participación como socio en el programa de intercambio²⁶; b) en detalle, todas las informaciones pertinentes para su identificación precisa, incluyendo, evidentemente, los datos del tercero que se va a hacer cargo del servicio, y «que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno»²⁷.

Incluso en las circunstancias ahora tomadas en cuenta por el «contrato de intercambio», al igual que en el contrato de reventa y en el «contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración», la falta de disposición normativa expresa, se tradujo en un daño al consumidor por parte del comerciante, principalmente, pero no exclusivamente, con respecto a la información incorrecta pre-contractual²⁸: de ahí la exigencia del legislador europeo de extender a estos contratos, similar a los otros mencionados anteriormente, la aplicación de la Directiva n. 2008/122/Ce y la necesidad de armonizar las normas en la medida ya diseñada por el mismo legislador en relación con el «contrato de tiempo compartido».

3. Contenido de tiempo compartido, definición del contrato y ámbito de las operaciones

²⁵ Así, por ejemplo, en Francia, el artículo L 121-61, 11º, de la *Loi* n. 98-566 8 de julio 1998 declaraba que el contrato debe indicar «*L'affiliation ou la non-affiliation du professionnel à une bourse d'échanges et la possibilité offerte au consommateur d'y adhérer, ainsi que les conditions, en particulier financières, et effets essentiels de cette affiliation et de cette adhésion*».

²⁶ También se indica en el texto anterior del *codice del consumo* italiano.

²⁷ Ver, en este punto, para todos y en particular, GONZÁLEZ CARRASCO, C., *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, cit., pág. 27; EAD., *Notas a la directiva 2008/122/Ce del Parlamento europeo y del Consejo de 14 enero de 2009*, cit., pág. 3; y MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 75.

²⁸ Ver, en particular, CALEO, O., pág. 840; LACU, M. D., *La multiproprietà*, <http://www.filodiritto.com/la-multiproprieta/#.UtGLktLuIQ4>, punto 4. En España, ver, en la misma dirección, GONZÁLEZ CARRASCO, C., *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, cit., pág. 27. De manera más general, de nuevo con referencia a la legislación española, sobre posible elusión de la protección de consumidores, ver CARRASCO PERERA, Á., *Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad*, in *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco>, n. 3, 2012, pág. 44 ss.

Una primera idea que debe transmitirse – y sobre la que volveremos más adelante – es la relativa al impacto que tienen estos contratos con respecto al tiempo compartido. El «contrato de intercambio», de hecho, parece presentar una manifestación posterior y particular del tiempo compartido; un fenómeno que, en España, tal vez más que en otros lugares, se encuentra reflejado en los artículos 23.1 (derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles) y 23.6 (contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada) de la Ley 4/2012²⁹. Con la regulación del «contrato de intercambio», la «multipropiedad» no se configura exclusivamente como «diritto di godimento su uno o piú alloggi per il pernottamento per piú di un periodo di occupazione» [art. 69, párrafo 1, lett. a) del codice del consumo] o, como establece el artículo 2 de la Ley 4/2012, como un «derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación», sino que se inserta en una relación, podría decirse, objetivamente y subjetivamente compleja; una «multipropiedad» ejercitable en una multiplicidad de «alojamientos», punto de referencia objetiva, a su vez, de la «multipropiedad» en la titularidad de una igualmente amplia gama de sujetos³⁰. Un punto de referencia objetivo, el de esta situación subjetiva, no único sino múltiple y mutuamente intercambiable con una pluralidad de sujetos.

Por otra parte, las «ventajas» intercambiables son aquellas que derivan a cada uno de los partícipes al sistema de intercambio de su propio contrato de «multipropiedad». No es inconcebible, por tanto, la presencia de contratos con diferentes contenidos de acuerdo con los diferentes contratos de «multipropiedad» teniendo en cuenta el sistema de intercambio. Una situación subjetiva que, desde esta perspectiva, a través del contrato de «multipropiedad», tiene un contenido específico, pero que, con la estipulación del «contrato de intercambio», puede caracterizarse, de vez en cuando, de manera diferente en virtud de las «ventajas» que habrá en el lugar elegido – o, mejor dicho, de la situación subjetiva elegida – a cambio.

²⁹ CARRASCO PERERA, Á., *Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad*, cit., pág. 46.

³⁰ El nuevo texto del artículo 69 del codice del consumo, no habla de «beni immobili», sino de «alloggio». El cambio en la terminología tiene el efecto de ampliar el punto de referencia objetivo de la relación de «multipropiedad»: pueden ser objeto de disfrute, no sólo los edificios, sino también los diferentes bienes (siempre que se registren – subrayan E. SMANIOTTO, E., e SCALISI, I., *Il "trasloco" della multiproprietà*, in *Immobili & proprietà*, 2011, pág. 431 – en los registros públicos), tales como barcos o autocaravanas y, en todo caso, para hacer posible un alojamiento adecuado «per il pernottamento per piú di un periodo di occupazione» [art. 69, comma 1, lett. a), del *codice del consumo*] (en este sentido, entre otros, CALEO, O., *Finalità, ambito applicativo e obblighi informativi nella dir. 2008/122/CE in materia di contratti di multiproprietà*, cit., pág. 839; APRUZZI, V., *Multiproprietà: recepite le nuove regole*, in *Consumatori diritti e mercato*, 2011, n. 3, pág. 95). En el mismo sentido, se expresan en España, ya que tanto el texto actual – artículo 2 de la Ley 4/2012 – como el italiano, se refieren a «uno o varios alojamientos» (ver, de hecho, MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio*, http://www.indret.com/pdf/685_es.pdf, pág. 14; FLORES RODRÍGUEZ, J., *Los nuevos contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, reventa e intercambio de alojamiento, conforme al Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo*, http://www.elderecho.com/civil/aprovechamiento-intercambio-alojamiento-Real-Decreto-ley_11_418180005.html, § 2; GARCIA MÁZ, F. J., *Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la ley 4/2012*, cit., pág. 114).

Una segunda cuestión afecta a la definición, en algunos aspectos desafortunados, que del «contrato de intercambio» ofrece el *codice del consumo* italiano. Si bien es cierto que, según la letra del texto normativo, no percibimos ninguna duda acerca de la intención del legislador, no se puede ocultar el hecho de que, sin duda, la definición se expresa con una sintaxis confusa. Si no realizo una lectura equivocada de la disposición, al consumidor se le permitiría el «*accesso all'alloggio*» (parece, por tanto, que es aquello que el consumidor mismo ha comprado con el contrato de «multipropiedad») a cambio de permitir el acceso a otros a las ventajas que resultan de su contrato de «multipropiedad» (entonces, a cambio, una vez más, y como parece, del acceso a su alojamiento); es decir, al comprador se le otorga el derecho de acceder a su propiedad a cambio de conceder acceso a otro en su mismo alojamiento. No parece necesario, sin embargo, subrayar la intención del legislador: «constituir» una relación que permita a los participantes acceder «a los alojamientos» que ofrece el sistema de intercambio a través de la concesión temporal y mutua de los derechos que se derivan de los respectivos contratos de «multipropiedad».

Desde este punto de vista, he de destacar la singularidad – si no lo extraño – de la versión italiana de la misma directiva n. 2008/122/Ce. Indudablemente, me parece una definición más precisa la que ofrece el texto español, donde en cuanto a la determinación de la vivienda («*l'accesso all'alloggio*») – forma utilizada por la versión italiana luego expresada en el *codice del consumo* – prefiere su indeterminación («disfrutar de un alojamiento»). En efecto, de acuerdo con la versión española, vertida textualmente en el artículo 6 de la Ley 4/2012, el «contrato de intercambio» se define «un contrato en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico»³¹.

Una tercera cuestión que se puede subrayar afecta al ámbito operativo del contrato como contrato accesorio, es decir, surge el interrogante de si el «contrato de intercambio» es accesorio, exclusivamente, del «contrato de multipropiedad» o incluso, también, del «de adquisición de productos vacacionales de larga duración». Si bien es cierto que el consumidor ofrece, a cambio de concesiones similares de los otros participantes, el acceso a su habitación con sus «[...] *diritti derivanti dal suo contratto di multiproprietà*», no es menos cierto que la misma definición parece conectar el «contrato de intercambio» también con el contrato «de adquisición de productos vacacionales de larga duración». En realidad, tanto en el artículo 69, párrafo 1, lett. d), del *codice del consumo* como el artículo 6 de la Ley 4/2012 se refieren

³¹ Sobre esta cuestión, ver, por ejemplo, MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., *passim*).

La misma vaguedad, dicho *incidenter tantum*, está presente, por ejemplo, también en la versión francesa, que define el contrato de intercambio como «*un contrat par lequel un consommateur, à titre onéreux, participe à un système d'échange qui lui permet d'accéder à un hébergement pour la nuit ou à d'autres services et, en échange, de permettre à d'autres personnes de bénéficier temporairement des droits découlant de son contrat d'utilisation de biens à temps partagé*».

«*all'accesso all'alloggio per il pernottamento*» («disfrutar de un alojamiento», según el texto normativo español) y «*all'accesso [...] ad altri servizi*» («disfrutar [...] de otros servicios»). En el primer caso, la fórmula adoptada implicaría la compra de una «multipropiedad», como queda claro en la especificación final de las disposiciones; en el segundo caso, sin embargo, la fórmula adoptada implicaría la adquisición de productos vacacionales de larga duración. Por otra parte, también al contrato «de adquisición de productos vacacionales de larga duración» se aplica lo dispuesto en el artículo 77 del *codice del consumo* para las cuestiones relacionadas con los efectos del desistimiento (artículo que encuentra su equivalente en el artículo 15.1 de la Ley 4/2012); un desistimiento que, de forma expresa, también con referencia al «*contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine*», se extiende a «*tutti i contratti di scambio ad esso accessori*» y a «*qualsiasi altro contratto accessorio*»³².

En este sentido, sería posible defender la extensión del «contrato de intercambio» también a «los contratos de adquisición de productos vacacionales de larga duración»; solución – ésta que se describe – que parece coherente con las disposiciones de la directiva n. 2008/122/CE y la consecuencia lógica de una perspectiva tendente a una protección de los consumidores cada vez más amplia³³.

Sin embargo, en los siguientes «*Allegati al codice del consumo*» italiano – y lo mismo puede verse en la Ley 4/2012 (Parte I, párrafo 13, del Anexo I) – casi para confirmar la referencia exclusiva a la «multipropiedad», la eventual adhesión a un sistema de intercambio está previsto que se especifique de manera explícita sólo cuando se estipule un contrato de «multipropiedad» (Parte I, párrafo 12, del *Allegato II bis*). No por casualidad se podría destacar, también para confirmar la referencia del «contrato de intercambio» sólo al «contrato de multipropiedad», tanto el artículo 69, letra c), del *codice del consumo*, como el artículo 5 de la Ley 4/2012, al definir el «contrato de reventa» – de manera diferente de la definición del «contrato de intercambio» – se refieren expresamente a ambos contratos, tanto al de «multipropiedad»

³² El artículo 15.1 de la Ley 4/2012, sin embargo, de manera diferente con respecto a la disposición del *codice del consumo* italiano donde la referencia es sólo de manera implícita, se refiere expresamente también al «contrato de reventa»: «Si el consumidor» – subraya, en efecto, el mencionado artículo 15.1 – «ejerce su derecho de desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración, los contratos accesorios quedarán automáticamente sin eficacia, incluidos los de intercambio o de reventa, sin coste alguno para aquél».

Precisamente, en relación con el artículo 11 de la directiva n. 2008/122/Ce, véase, MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 23, donde subraya que «resulta plausible la consideración que admite la Directiva de que el contrato de intercambio pueda ser un contrato accesorio al de aprovechamiento por turno o de producto vacacional de larga duración, cuando en el artículo 11 previene que en el supuesto de que el consumidor desista del contrato celebrado, automáticamente quedará “rescindido” ese contrato de intercambio accesorio».

³³ No parece que, en Italia, se haya abordado específicamente el tema de la ampliación del sistema de intercambio también al «*contratto relativo a un prodotto per le vacanze di lungo termine*». Para alguna reflexión sobre este tema, ver, RUSCELLO, F., *Riflessioni a margine dei contratti per le vacanze di lungo termine*, cit., 69, texto y notas 76.

como al de adquisición de un producto vacacional de larga duración³⁴. De ello resulta que si el legislador hubiese querido hacer accesorio el «contrato de intercambio» también del «contrato de adquisición de un producto vacacional de larga duración», habría declarado esto expresamente, como lo hizo con referencia al «contrato de reventa», y no se habría limitado sólo a indicar el «contrato de multipropiedad».

En realidad, en España, para ensombrear el problema aún más, existe una disposición – el artículo 15.4 de la Ley 4/2012 – que establece que «para la anulación del contrato accesorio, corresponde al consumidor probar que ha ejercitado el derecho de desistimiento del correspondiente contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración». A la luz de esta disposición, parece posible detectar que la referencia genérica de la disposición a todos los contratos accesorios debería permitir, en sentido amplio, la prueba del ejercicio del derecho de desistimiento de uno de los dos «contratos principales» para incluir también al comprador que es parte de un sistema de intercambio. En este sentido, debería permitirse que si la «anulación» del contrato accesorio «de intercambio» también puede ser una consecuencia de la «anulación» del «contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración», a este último contrato, asimismo, se podría conectar un «contrato de intercambio». Es cierto, sin embargo, que en España se carece de posiciones precisas sobre este punto, a pesar de que se pueden encontrar, aunque sólo implícitamente y con un amplio margen de aproximación, las posturas tanto en sentido afirmativo³⁵ como en sentido negativo³⁶.

4. Accesoriedad del «contrato de intercambio» y derecho de desistimiento

Además de estas reflexiones, es indudable que el «contrato de intercambio», por definición, está conectado – con carácter general – a un contrato de «multipropiedad», vinculándose a este contrato como un contrato accesorio, aunque se mantenga, en algunos aspectos, como autónomo³⁷. No en vano, en

³⁴ De manera diferente sucede en Francia, donde el artículo L 121-61, 4º, del *Code de la consommation*, establece que «*Le contrat d'échange est un contrat à titre onéreux par lequel un consommateur accède à un système d'échange qui lui permet, en contrepartie de son contrat d'utilisation de biens à temps partagé ou de son contrat de produit de vacances à long terme, d'accéder à la jouissance d'un autre bien ou à un autre hébergement ou à d'autres services*».

³⁵ Esto es lo que considero que se puede deducir de la lectura de MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 83 ss. ; y lo que, por su parte, subraya expresamente MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 23.

³⁶ Así, GONZÁLEZ CARRASCO, C., *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, cit., pág. 28 ; y IÑIGUEZ ORTEGA, P., *Algunas observaciones sobre la regulación del derecho de aprovechamiento por turno turístico: a tenor de la Ley 4/2012, de 6 de julio*, in *Cuadernos de Turismo* (Universidad de Murcia), 2014, n. 33, pág. 81.

³⁷ En términos generales, ver DONISI, C., *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Jovene, Napoli, 1972, pág. 273, nota 101 (donde también pueden verse otras referencias de la literatura), que subraya la posible independencia parcial del contrato accesorio con respecto al contrato principal, destacando la seria duda acerca de que el carácter unitario eventual de la operación económica, a pesar de que juega en el plano jurídico un papel poco relevante, pueda llegar hasta la pérdida de la individualidad del contrato accesorio.

el *Allegato II-bis* al *codice del consumo* relativo a la «multipropiedad» (Parte 1, párrafos 12 e 13), de manera similar a lo que se afirmaba en la letra k) del Anexo de la directiva n. 94/47/CE, se observa que, entre las informaciones que deben ser proporcionadas a los consumidores, el titular informará también sobre si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el coste de la adhesión e intercambio y, en el artículo 73, párrafo 5, del *codice del consumo*, como también se establece en el artículo 12.3 de la Ley 4/2012 español, se fijan, aunque sólo implícitamente, dos distintos «periodi di recesso». Huelga cualquier otra consideración ya que, como establece expresamente el *codice del consumo*, el «contrato de multipropiedad» y el «contrato de intercambio» pueden tener un único plazo de desistimiento cuando el contrato de intercambio se ofrezca al consumidor junto con el «contrato de multipropiedad»; ello significa – aunque parezca innecesario señalarlo – que a los dos contratos, cuando no haya interconexión, se aplican dos plazos distintos de desistimiento. Por un lado, pues, a la conclusión de un «contrato de intercambio» es indispensable la presencia de un «contrato de multipropiedad» del que el primero es accesorio; por otro lado, se aclara la independencia parcial de los dos contratos cuando se prevé expresamente la posibilidad de dos plazos diferentes de desistimiento³⁸.

Por otra parte – como se observa por parte de algunos autores en España – el legislador, específicamente en la regulación del «contrato de intercambio», y sin afectar a su carácter accesorio³⁹, señala, aunque dentro de ciertos límites, su propia independencia de otros contratos a los que está conectado. Tanto es así que si el comprador no cumple con sus obligaciones, el sistema de intercambio se puede resolver sin afectar al derecho de «multipropiedad»⁴⁰.

Como acabamos de reflejar, el «contrato de intercambio» y el de «multipropiedad» pueden disponer de dos plazos separados para el ejercicio del derecho de desistimiento⁴¹. Sin embargo, de manera diferente al legislador

³⁸ Sobre la función de los dos plazos de desistimiento ver, *infra*, en el texto. En general, sobre el derecho de desistimiento del consumidor ver, por ejemplo, en Italia, GIAMPETRAGLIA, R., *Il diritto di recesso nel codice del consumo*, in *Notariato*, 2007, pág. 79 ss.; D'AMICO, G., *Profili del nuovo diritto dei contratti*, Giuffrè, Milano, 2014, pág. 16 ss. y pág. 22 ss.; y, en España, DÍAZ ALABART, S., *Algunas reflexiones sobre el derecho de desistimiento de los consumidores en la Directiva 2011/83*, en JIMÉNEZ LIÉBANA, D., (Coordinador), *Estudios de derecho civil en homenaje al profesor José González García*, Aranzadi, Madrid, pág. 317 ss.

³⁹ Ver, por ejemplo, MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 74 ss., donde, de hecho, señala que los «contratos de intercambio» «se presentan en la Ley 4/2012 como contratos autónomos, aunque causalmente vinculados a los contratos principales» (*ivi*, pág. 75). La opinión es compartida por otros autores. Ver, por ejemplo, sobre el carácter autónomo del «contrato de intercambio» (como el de «reventa»), pero accesorio del «contrato de multipropiedad» y «de adquisición de productos vacacionales de larga duración», también GONZÁLEZ CARRASCO, C., *La nulidad del contrato de préstamo concedido para la adquisición de derecho real de aprovechamiento por turnos a la luz de la nueva Ley de crédito al consumo y la directiva 2008/122/Ce*, <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-1.pdf>, § 4.

⁴⁰ MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 22 s. (ver también, *infra*, en el texto).

⁴¹ Excluyendo ciertos detalles específicos debido a las peculiaridades del contrato particular (ver, además de las disposiciones contempladas en el ya mencionado art. 73, párrafo 5, del *codice del consumo*, el art. 76, párrafo 2, del *codice del consumo* sobre los «contratos de adquisición de productos vacacionales de larga duración»), la disciplina del desistimiento (tanto lo denominado de *pentimento*, como se señala

italiano, en el ordenamiento español, el legislador estableció una disciplina absolutamente particular⁴². Después de dejar claro – al igual que lo hace el artículo 77, párrafo 1, del *codice del consumo* italiano – que el desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico tiene como efecto la extinción automática de los contratos accesorios, incluido el de intercambio (artículo 15.1. Ley 4/2012), en los siguientes artículos 15.4 y 15.5 de la Ley 4/2012, se añade que, a los efectos de «anulación» del contrato accesorio de intercambio⁴³, al consumidor corresponde «probar que ha ejercitado el derecho de desistimiento del correspondiente contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico» (art. 15.4 Ley 4/2012); y que «el plazo para ejercitar la acción de anulación es de dos años a contar desde la fecha del ejercicio del derecho de desistimiento del contrato a que se refiere el apartado anterior» (art. 15.5 Ley 4/2012)⁴⁴. De ahí el problema que se plantea para conciliar los conflictos existentes para verificar si la disolución del «contrato de intercambio» se activa automáticamente tras el desistimiento del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, tal como establece el artículo 15.1, o sólo tras la solicitud hecha por el consumidor en el período indicado en el artículo 15.5 de la Ley 4/2012.

en los párrafos 1 y 2 del art. 73 del *codice del consumo*, como lo denominado de *protezione*, como se señala en los párrafos 3 y 4 de lo mismo art. 73 del *codice del consumo*) es común a todos los contratos definidos en el artículo 69 del *codice del consumo*, incluyendo los contratos accesorios y de crédito a los consumidores (excepto, en relación con estos últimos, ex art. 77, comma 2, del *codice del consumo*, lo que establecen los art. 125 *ter* y 125 *quinquies* d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, con respecto a las restituciones y reembolsos adeudados por el consumidor en los casos en que el contrato de crédito tenía, en su totalidad o en parte, ejecución). Sobre este punto, ver, en la doctrina italiana, entre los más recientes, FINESSI, A., *La nuova disciplina del contratto di multiproprietà*, cit., pág. 543 ss. y pág. 548 ss.; GORGONI, A., *Tutela del consumatore nel contratto di multiproprietà e nullità*, in *Persona e mercato*, 1/2012, pág. 46 ss.; y, ampliamente, ZORZI GALGANO, N., *Il recesso di protezione del consumatore nella nuova disciplina del turismo e della multiproprietà*, in *Contr. e impr.*, 2011, pág. 1193 ss.; por su parte, en la doctrina española ver, por ejemplo, MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 37 ss.; GONZÁLEZ CARRASCO, C., *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, cit., pág. 20 ss.; MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 70 ss.; COSTAS RODAL, L., *Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno*, in *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/121/98>, n. 3, 2012, pág. 99 ss.

⁴² Ver, en general, sobre las particularidades establecidas en el ordenamiento español, CARRASCO PERERA, Á., *Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad*, cit., pág. 45, donde subraya: «Ha sido advertido no pocas veces que la transposición española de la "multipropiedad" comunitaria no se ha limitado, en ninguna de las dos ocasiones históricas, a cumplir la función de transponer las Directivas comunitarias»; a mayor abundamiento – añade el autor – «Si se observa la estructura de éstas, se advierte que están construidas con mayor simplicidad que la ley española» (en esto último sentido ver, también, IÑIGUEZ ORTEGA, P., *Algunas observaciones sobre la regulación del derecho de aprovechamiento por turno turístico*, cit., pág. 80).

⁴³ Sobre el fundamento y el régimen jurídico de dicha «anulación» del contrato accesorio de «intercambio» ver, particularmente, MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 83 ss.

⁴⁴ «Dentro de igual plazo» – añade el artículo 15.6 de la Ley 4/2012 – «el consumidor podrá también ejercitar extrajudicialmente la facultad de anulación, mediante notificación fehaciente dirigida al empresario parte del contrato accesorio, con expresión de la fecha en que ha ejercitado el derecho de desistimiento del correspondiente contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración».

La solución – señala la doctrina con razón – depende de la naturaleza de la conexión entre los dos contratos, ya que si uno de ellos debiera ser accesorio del otro, debe tenerse en cuenta necesariamente la disolución de este último, como resultado de la terminación del contrato principal en virtud de la regla *accessorium sequitur principale*. En estos términos, prescindiendo de la circunstancias sobre si la posibilidad de participar en el sistema de intercambio resulta del «contratto di multiproprietà» como una cláusula propia, o bien de un contrato autónomo, siendo el «*contratto di scambio*» accesorio del «*contratto di multiproprietà*», «*extinguido el contrato principal, el contrato accesorio pierde su objeto y deja de existir*»: la extinción, por tanto, no podrá ser otra cosa que automática, sin necesidad de una solicitud específica por parte del consumidor, ni tampoco de una declaración judicial⁴⁵.

La solución del problema no es diferente en el *codice del consumo* italiano; al contrario: en ausencia de disposiciones del código similares a las de los artículos 15.4 y 15.5 de la Ley 4/2012, la cuestión es, sin duda, más sencilla. Dado que, por definición, hay conexión, en términos de accesoriedad, con el tiempo compartido, si el consumidor tuviera que desistir del «contrato de multipropiedad», el desistimiento se extenderá automáticamente al «contrato de intercambio (artículo 77, párrafo 1, del *codice del consumo*). En cuanto al Código de Consumo italiano, careciendo, como se mencionó, de disposiciones similares a las que acabamos de mencionar en los artículos 15.4 y 15.5 de la Ley 4/2012, el carácter accesorio del «contrato de intercambio» no deja espacio para la discusión y no admite otras soluciones.

Por otro lado, con respecto a la posible existencia de dos términos diferentes para el ejercicio del desistimiento, la cuestión se suscita por el hecho de que los dos contratos también podrían no estar interconectados. Y es cierto que, tanto cuando el sistema de intercambio aparece como una «cláusula» del contenido del «contrato de multipropiedad»⁴⁶ como cuando es el resultado de un contrato «autónomo», el consumidor podrá desistir sólo y exclusivamente del sistema de intercambio. En estos casos, por supuesto, el desistimiento del «contrato de intercambio» no puede extenderse al «contrato de multipropiedad» de forma automática y, ya que los dos contratos – el de intercambio y de tiempo compartido – pueden ser no contextuales, necesariamente hay que calcular un plazo para el ejercicio del desistimiento del contrato accesorio. Desde esta perspectiva, la posible presencia de dos plazos distintos para el ejercicio del desistimiento es una «necesidad» indispensable, en consideración a la independencia parcial del contrato accesorio de «intercambio». Así, por un lado, los distintos períodos para el ejercicio del derecho pueden presuponerse cuando el desistimiento se refiere al «contrato

⁴⁵ MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 83 ss. (el texto citado se encuentra en la pág. 84). Al referirse a la letra del texto normativo, parece entender necesaria, por parte del consumidor, la expresa solicitud de la «anulación» del contrato accesorio de «intercambio» en un plazo de dos años a contar desde la fecha del ejercicio del derecho de desistimiento del contrato de tiempo compartido. Vid. COSTAS RODAL, L., *Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno*, cit., pág. 110. Poco clara es la disciplina en este punto según TORRALBA MENDIOLA, E., *El galimatías del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos turísticos afines*, <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/19/2009/19-2009-1.pdf>.

⁴⁶ Ver, *infra*, nota 60.

de intercambio» y no al «contrato de tiempo compartido»; por otro lado, y en este sentido, asume significado la hipotética posibilidad de dos plazos distintos, una hipótesis que, además, sería contraria a las mismas disposiciones de la Directiva n. 2008/122/CE ⁴⁷.

5. «Contrato de intercambio» y tiempo compartido

Una reflexión especial suscita el análisis de la situación subjetiva derivada de la «multipropiedad» como base del «contrato de intercambio». Si, en estas circunstancias, el consumidor adquiere una «multipropiedad», parece cierto, al mismo que esta, como situación de goce en un alojamiento, precisamente en virtud de la estipulación del «contrato de intercambio», adquiere un significado especial⁴⁸. El derecho de goce se refiere más que a un «alojamiento» determinado, a un «alojamiento» que sirve como punto de referencia objetiva de una situación subjetiva – el tiempo compartido – considerada como base lógica y jurídica, con el fin de ejercer un derecho similar a utilizar otros alojamientos. La «multipropiedad», por lo tanto, es parte de un sistema de intercambio que es así porque, frente a esta oportunidad, el consumidor-comprador es, a su vez, obligado a dejar que otros disfruten de «su» alojamiento. El intercambio, en otros términos, no se refiere a la posible utilización de otros alojamientos concedida al consumidor-comprador – y entonces poder «intercambiar» *sic et simpliciter* el bien sobre el que ejerce su derecho con otro bien – sino a la posibilidad de «compartir» su derecho de goce, bajo condición de reciprocidad, con el derecho al disfrute de los demás consumidores titulares de otras «multipropiedades». De ello se deduce que la participación en el «sistema de intercambio» por el consumidor-comprador asegura, sin duda, un derecho de acceso a otro tipo de alojamiento, pero también impone, al igual que a los otros propietarios de tiempo compartido que participan en el sistema, el deber de hacer que sea posible el acceso al alojamiento «propio».

⁴⁷ Contrariedad también subrayada por MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 85, según el cual, de hecho, «El carácter automático de la extinción del contrato accesorio es además una exigencia de la Directiva europea (art. 11.1). Por tanto, es contraria a la Directiva europea la ley nacional que haga depender la finalización del contrato accesorio de una petición del consumidor o de una declaración judicial que así lo establezca».

⁴⁸ Al igual que en Italia, en España – donde, como se ha mencionado, están previstos expresamente modelos adicionales de una llamada *multipropiedad made in Spain* (la expresión es de CARRASCO PERERA, Á., *Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad*, cit., pág. 46, y se hace referencia a los contratos previstos en los artículos 23.1 e 23.6 de la Ley 4/2012) – ya antes de la reforma en aplicación de la directiva n. 2008/122/Ce (ver, por ejemplo, GÓMEZ GARRIDO, J., *Introducción a la mal llamada multipropiedad*, <http://noticias.juridicas.com/articulos/45-Derecho-Civil/201004-456987123654.html>), la doctrina subraya la posibilidad de estipular un tiempo compartido de naturaleza tanto real como obligatoria. Ver, por ejemplo, FLORES RODRÍGUEZ, J., *Los nuevos contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, reventa e intercambio de alojamiento*, cit., § 2; MUNAR BERNAT, P. A., *Los modelos de transposición de la directiva 122/2008, de 14 de enero 2009*, cit., pág. 41; TORRALBA MANDIOLA, E., *El galimatías del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos turísticos afines*, cit.; GARCIA MÁZ, F. J., *Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la ley 4/2012*, cit., pág. 112; CAPOTE PÉREZ, L. J., *La segunda vivienda: el timesharing como opción de alojamiento vacacional*, cit., pág. 46; y, «más bien tolerada con disgusto», CARRASCO PERERA, Á., pág.cit., pág. 47 s.

Con la estipulación del «contrato de intercambio», se origina una relación obligatoria o, si se prefiere, y teniendo en cuenta sólo la posición del titular del tiempo compartido, una situación compleja de derecho y deber a través de la cual se plantea el consumidor-comprador en relación no sólo con el empresario, sino – a pesar de la intervención de este último – incluso con otros compradores y participantes en el sistema de intercambio. Por lo tanto, de manera similar a lo que podemos observar en relación con el «contrato de producto vacacional de larga duración» y «contrato de reventa», aun a través de estos contratos, lo que los consumidores compran no es, desde luego, un tiempo compartido, sino una situación subjetiva compleja de crédito y débito que se caracteriza por la participación en el sistema de intercambio ⁴⁹.

En el sentido indicado, es cierto que la situación subjetiva adquirida con el «contrato de multipropiedad» atribuye a los consumidores «*il diritto di godimento su uno o piú alloggi*» [art. 69, párrafo 1, lett. a) del *codice del consumo*], o como se especifica en el artículo 2 de la Ley 4/2012, «el derecho a utilizar uno o varios alojamientos», pero no es menos cierto que la conclusión del «contrato de intercambio» afecta a los derechos adquiridos, modificando su contenido. Desde esta perspectiva, parece evidente la diferente situación subjetiva conectada a la situación de tiempo compartido de un sistema de «intercambio» con respecto a la que se adquiere por el mero «contrato de multipropiedad». Con la conexión de la «multipropiedad» en el «contrato de intercambio», el derecho de uso se manifiesta con respecto a una relación que ha cambiado la protección otorgada al titular de esa situación, incluso hasta el punto de poder decir que la misma referencia objetiva se fusionó en una compleja relación de intercambio ya no está determinado y sólo se puede determinar en base a las reglas del sistema de intercambio.

6. El «contrato de intercambio» como negocio reglamentario

En el panorama descrito, el «contrato de intercambio», como otros también definidos en el párrafo 1 del artículo 69 del *codice del consumo* (o en los artículos 2, 3 y 5 de la Ley 4/2012), aparece dotado de perfiles muy peculiares. Si los contratos de «multipropiedad» y «de producto vacacional de larga duración» pueden ser descritos como negocios constitutivos⁵⁰ y el «contrato de

⁴⁹ En Italia, se subraya el hecho de que el «*contratto relativo a prodotti per le vacanze di lungo termine*» y el «*contratto di scambio*» carecen de «*un contenuto reale*». Vid. TRAPANI, G., *La nuova multiproprietà nel cd. "Codice del turismo"*, cit., pág. 951. Pero incluso anteriormente, con referencia a los contratos en los que los servicios desempeñan un papel dominante en comparación con el derecho sobre el inmueble, en este sentido, ver, en particular, MORELLO, U., *Multiproprietà e autonomia privata*, Giuffrè, Milano, 1984, pág. 128 ss. y especialmente pág. 131. En España, se destaca que el «contrato de producto vacacional de larga duración» es un «contrato de tracto sucesivo», MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 18; según CARRASCO PERERA, Á., *Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad*, cit., pág. 50 ss., se trata de «una suerte de contrato, o de clase de contratos, cuya causa es totalmente ininteligible, y cuestionable de todo punto su sumisión a un régimen legal especial imperativo», que, en cada caso, «No tiene que tener necesariamente como objeto contractual el derecho de uso y disfrute del alojamiento, que puede existir como un presupuesto del contrato, pero ajeno a su causa» (*ivi*, pág. 50).

⁵⁰ No es por casualidad, como se ha mencionado anteriormente, por lo que, en la lógica de los contratos de productos vacacionales de larga duración, estos contratos son diseñados por el legislador como «contratos principales» a los que pueden acceder otros contratos, entre los que también podemos

reventa» puede encontrar su explicación en el contexto de los negocios normativos⁵¹, el «contrato de intercambio», por su parte, parece tomar los rasgos típicos de los negocios reglamentarios, en la medida en que reglamentarios se entienden los negocios que, al no ser constitutivos o extintivos, modifican *sic et simpliciter* la disciplina de una relación⁵².

Como bien se sabe, al contrario del artículo 1254 del Código Civil español, conforme al cual «El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio», en el artículo 1321 del *Codice Civile* italiano, en la definición del contrato, además de la creación y la extinción, el contrato también reviste el papel de «*regolare [...] un rapporto giuridico patrimoniale*». La cuestión de qué se entiende bajo este último perfil ha sido objeto de un amplio debate ciertamente tímido. Más allá de los estudios generales sobre los negocios y de una a propósito del examen de las diferentes situaciones, aunque ubicable dentro de los negocios llamados de segundo grado, el problema se ha descuidado casi por completo⁵³.

En este sentido, debe quedar claro, de inmediato que, si bien en el pasado la mayoría de la doctrina ha propuesto una solución de este tipo, no parece posible conectar a los negocios reglamentarios cualquier negocio destinado a «regular» – o bien a establecer, confirmar, corregir, interpretar – un negocio preexistente. Desde este punto de vista, por un lado, los negocios reglamentarios coincidirían precisamente en la categoría más amplia de los llamados negocios de segundo grado, categoría negocial sobre cuya utilidad,

considerar los contratos «de reventa» y «de intercambio». Una relación similar se encuentra también en la doctrina española: ver, por ejemplo, MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 30; COSTAS RODAL, L., *Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno*, cit., especialmente págs. 100, 109 e 110; GONZÁLEZ CARRASCO, C., *El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, cit., pág. 29; MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., pág. 85.

⁵¹ Son aquellos contratos que tienen por función el establecimiento de una disciplina general en la que se basan las contrataciones futuras que las partes estipulan entre sí o con terceros. Entre otros, y en el transcurso de los años, ver, en Italia, CARIOTA FERRARA, L., *Riflessioni sul contratto normativo*, in *Arch. giur. Serafini*, 1937, pág. 52 ss.; MESSINEO, F., *Contratto normativo e contratto tipo*, in *Enc. dir.*, X, Giuffrè, Milano, 1962, pág. 116 ss.; GUGLIELMETTI, G., *I contratti normativi*, Cedam, Padova, 1969; GITTI, G., *Contratti regolamentari e normativi*, Cedam, Padova, 1994; ORESTANO, A., *Accordo normativo e autonomia negoziale*, Cedam, Padova, 2000; y, en España, DE LA CUESTA SÁENZ, J. M., *Contratos normativos*, en *Estudios sobre el ordenamiento jurídico español. Libro conmemorativo del X aniversario de la Facultad de Derecho*, Universidad de Burgos, Facultad de Derecho, 1996, pág. 63 ss.; BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, R., *Manual de derecho civil*, Bercal, Madrid, 2003, pág. 31.

Sobre la aproximación del «contrato de reventa» a los negocios normativos, permítase al autor volver a RUSCELLO, F., *Riflessioni a margine dei contratti per le vacanze di lungo termine*, cit., 67 s.

⁵² Ampliamente, sobre los negocios reglamentarios, ver RUSCELLO, F., *I regolamenti di condominio*, cit., pág. 179 ss., donde pueden verse otras referencias bibliográficas necesarias.

⁵³ En los manuales, con algunas excepciones [PERLINGIERI, P., y FEMIA, P., *Fatto ed effetto giuridico*, in PERLINGIERI, P. (a cura di), *Manuale di diritto civile*⁷, ESI, Napoli, 2014, pág. 77; RUSCELLO, F., *Istituzioni di diritto privato*, Nuova edizione², Giuffrè, Milano, 2014, Vol. I, pág. 93 y pág. 156, Vol. II, pág. 58], a pesar de la importancia con respecto a las relaciones jurídicas, carece de la más mínima alusión.

Un examen analítico de la cuestión se puede ver, sin embargo, en las páginas todavía actuales de CRISCUOLI, G., *Contributo alla specificazione del negozio modificativo*, in *Giust. civ.*, 1957, I, pág. 847 ss. Más recientemente, ver STEFANELLI, N., *Note in tema di negozio modificativo*, en *Obbl. e contr.*, 2012, pág. 110 ss. y, específicamente, pág. 112 ss.

desde hace ya tiempo, se ha manifestado más de una duda por la gran variedad de negocios que incluiría; por otro lado, precisamente por la coincidencia de los negocios llamados de segundo grado con los negocios reglamentarios, debe darse la razón a aquellos que, atribuyendo el término «regolare» en el artículo 1321 c.c. italiano a «*contratti che dettino regole per altri contratti*» y no a «*contratti che modifichino altri contratti*», de hecho, están convencidos de que con esa interpretación se evita la creación de sus propios negocios reglamentarios, destinados como serían, según esta perspectiva, a hacer de (inútiles) «continentes» de negocios con las más diversas funciones.

De hecho, más allá de la cuestión planteada en el pasado en relación con esta materia, si el negocio o la relación – problema superable con la consciencia de la interrelación necesaria entre el negocio y la relación y encontrando en el reglamento de intereses la confluencia entre el negocio y la relación – si el reglamentario es diferente del constitutivo o del extintivo, con ello debemos referirnos a una relación existente que hay que mantener viva. Desde este punto de vista, la regulación de una relación preexistente significa sólo modificación de la relación (es decir, ahora, en su perfil dinámico del reglamento de intereses) sobre la que incide el negocio: la modificación - se enfatiza apropiadamente en la doctrina -«*deve colpire un dato rapporto, o piú dati rapporti, e non riferirsi alla completa situazione patrimoniale o addirittura a tutta la sfera giuridica del soggetto: ove la modificazione operata col negozio si intenda nei due ultimi sensi, rientrano nel concreto pure i negozi costitutivi ed estintivi; ma cosí lati sensi sono impropri e superflui, oltre che pericolosi per la miscela di categorie diverse che ne verrebbe*»⁵⁴. De ello se deduce que los negocios reglamentarios se identificarán con todos aquellos negocios no destinados a constituir o extinguir, sino a modificar la disciplina de una relación preexistente⁵⁵. La modificación a la que se puede conectar el negocio reglamentario, por lo tanto, es una modificación que, sin tocar a los elementos esenciales, afecta a los aspectos que se relacionan con el modo de ejercicio y protección de las situaciones subjetivas⁵⁶.

Desde esta perspectiva, no todos los «negocios de modificación» pueden configurarse como un negocio reglamentario. El mismo artículo 1231 c.c. italiano, especificando que «*Il rilascio di un documento o la sua rinnovazione, l'apposizione o l'eliminazione di un termine e ogni altra modificazione accessoria dell'obbligazione non producono novazione*», acredita, por un lado, la presencia de «*vicende modificative del rapporto*», y, por otro, la necesidad de identificar las circunstancias que determinan la novación, con la

⁵⁴ CARIOTA FERRARA, L., *Il negozio giuridico*, cit., pág. 275.

⁵⁵ De manera similar, además de RUSCELLO, F., *I regolamenti di condominio*, cit., pág. 179 ss., ver PERLINGIERI, P., *Il fenomeno dell'estinzione nelle obbligazioni*, Jovene, Camerino-Napoli, 1972, pág. 36. Sobre este punto, ver también CARRESI, F., *Contenuto del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 1963, pág. 388 s.; y, para algunas aplicaciones, PERLINGIERI, P., *La dilazione come vicenda modificativa della disciplina del rapporto*, in *Dir. giur.*, 1969, pág. 699 ss.; RUSCELLO, F., «*Pactum de non petendo*» e vicenda modificativa del rapporto obbligatorio, in *Riv. dir. civ.*, 1976, II, pág. 198 ss.

⁵⁶ Recientemente, confirma esta convicción, RUSCELLO, F., *Dilazione gratuita, inesigibilità del credito e modificazione del rapporto obbligatorio. Brevi riflessioni a margine di un «vecchio» lavoro*, in *Rass. dir. civ.*, 2011, pág. 546 ss., donde también se pueden ver otras referencias.

consiguiente extinción de la relación, así como aquellas que dejando inalterada la relación original, producen una mera modificación⁵⁷. Es precisamente en el contexto de estas últimas donde, cuando afecta a la disciplina de la relación, el «negocio modificativo» puede ser descrito como un «negocio reglamentario».

A pesar de que el Código Civil español carece de una disposición similar a la del artículo 1231 c.c. italiano, creo que se puede sobreentender algo parecido a la luz de los artículos 1203 y 1204. De acuerdo con las disposiciones antes mencionadas, con la finalidad de regular la extinción de la obligación, la novación debe ser determinada por el cambio del objeto o de las «condiciones principales» de la obligación anterior (art. 1203 c.c. español) o, en todo caso, por una modificación tal que «la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles» (art. 1204 c.c. español). La posibilidad de detectar un fenómeno similar, simplemente modificativo, también a la luz del ordenamiento español, me parece todavía más firme si se considera que, en la doctrina, no hay ninguna dificultad para señalar que desde que se permite la posibilidad de cambiar algunos elementos de la obligación sin que esto implique la extinción, «la novación extintiva ha ido perdiendo peso específico en los textos legales y en la práctica jurídica»⁵⁸. No es por casualidad por lo que, en la doctrina, en principio, se habla de una «novación extintiva», cuando la obligación originaria se sustituye por una nueva obligación incompatible con la anterior, ya que cambió en sus perfiles básicos; y de una «novación modificativa», que se refiere a la modificación de algunos elementos de la obligación y únicamente de estos elementos sin afectar para nada a los demás, y tampoco a su permanencia en vida de la obligación «modificada»⁵⁹.

Tanto si es conexas al «tiempo compartido», como si es posterior, el «contrato de intercambio» es modificativo de la disciplina de la relación de «multipropiedad»⁶⁰. La eventual contextualidad temporal de los dos contratos – el de tiempo compartido y el intercambio – no es un obstáculo para la configuración del contrato de que se trate como negocio reglamentarios, porque la «contextualidad» es solamente cronológica, si es cierto, como se ha

⁵⁷ Sobre el artículo 1231 c.c. italiano ver, extensamente, PERLINGIERI, P., *Dei modi di estinzione delle obbligazioni diversi dall'adempimento*, cit., pág. 104 ss.; y, más recientemente, CICERO, C., *Le obbligazioni*, II, *I modi di estinzione delle obbligazioni*, in *Tratt. dir. civ.* diretto da M. Bessone, VIII, Giappichelli, Torino, 2013, pág. 63 ss., donde también se pueden consultar otras referencias.

⁵⁸ LASARTE ALVAREZ, C., *Principios de derecho civil. Derecho de obligaciones*, Trivium, Madrid, 1995, pág. 214 ss. y especialmente pág. 215, donde puede verse el pasaje citado en el texto.

⁵⁹ En el tema, ver, por ejemplo, SANCHO REBULLIDA, F. de Asís, *La novación de las obligaciones*, Ediciones Nauta, Barcelona, 1964, *passim*; y, más recientemente, GUTIÉRREZ SANTIAGO, P., *La novación extintiva por cambio de objeto*, Comares, Albolote (Granada), 1999, *passim*; ACEDO PENCO, Á., *Teoría general de las obligaciones*, Dykinson, Madrid, 2010, pág. 155 ss., donde también se pueden ver otras referencias.

⁶⁰ Diferente, por su parte, sería el caso en el que el «contrato de multipropiedad» prevea la participación en un sistema de intercambio como propia cláusula [posibilidad que, aunque no expresamente establecida por el legislador, de todos modos debe considerarse admisible; con respecto al ordenamiento español ver, expresamente, MUNAR BERNAT, P. A., *Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009*, cit., pág. 23; MARÍN LÓPEZ, M. J., *Aprovechamiento por turnos y contratos accesorios*, cit., especialmente pág. 85]. En esta circunstancia, el sistema de intercambio es absorbido por el contrato de «multipropiedad»; en consecuencia, la «multipropiedad» se «constituye» de acuerdo con un modelo diferente de lo sugerido por la letra a) del artículo 69, párrafo 1, del *codice del consumo*, precisamente en virtud de la forma y el contenido establecido por aquel contrato.

dicho, que el derecho de tiempo compartido sirve como supuesto lógico y legal del intercambio ⁶¹. Los cambios en el modo de realización y protección del derecho de «multipropiedad», repercuten en otros ámbitos: por ejemplo, en lo referente a los perfiles de responsabilidad extracontractual, como puede ser detectado en los casos a que se refiere el artículo 2053 c.c. italiano (con respecto a los edificios ruinosos y que encuentra su correspondiente en el artículo 389 c.c. español), o para la participación en el condominio. Bajo este último aspecto, en particular, y en línea de ejemplo, la «multipropiedad» adquirida e inserta en un «sistema de intercambio», también en esta forma de manera diferente con respecto a la verdaderamente inmobiliaria, hoy tomada directamente en consideración también en el artículo 1117 c.c. italiano, si bien tiene como referencia objetiva un alojamiento, no debería ser atribuida, por esa razón, al titular de este derecho de «multipropiedad» la situación de copropiedad ⁶². La sencilla determinabilidad del alojamiento considerado como un punto de referencia objetivo de la relación no debería permitir el reconocimiento del derecho de goce sobre una o más unidades inmobiliarias determinadas que, sin embargo, sí es necesario como presupuesto para la adquisición de la situación de copropiedad.

⁶¹ Sobre los llamados «*negozi regolamentari preventivi*», permítaseme volver a RUSCELLO, F., *I regolamenti di condominio*, cit., pág. 188 ss., donde pueden verse otras referencias.

⁶² Ver, en efecto, las observaciones de RUSCELLO, F., *Riflessioni a margine dei contratti per le vacanze di lungo termine*, cit., págg. 56 ss., donde se pueden encontrar otras referencias, y 72.