

Jornada: El tiempo compartido en la encrucijada.

Martes, 25 de Abril 2017, 12:00 - 17:45

Presentación:

El tiempo compartido es una industria cuya **trascendencia económica** en España no siempre se percibe bien, posiblemente porque la gran mayoría de sus clientes son turistas extranjeros sin que el ciudadano español se haya sentido atraído por dicho producto. Pero los **beneficios de dicho sector** son indudables, puesto que genera un **turismo de calidad y repetitivo**. Un cliente que ostente un derecho de tiempo compartido no es sólo un cliente que todos los años disfrutará de sus vacaciones en España, sino que en muchos casos, por el perfil de edad que disfruta del tiempo compartido, será un cliente que pase **largas temporadas** en nuestro país.

Sin embargo, la regulación española no acompaña a dicho producto. Es uno de los pocos productos, sino el único, en el cual los promotores no pueden percibir precio alguno de los compradores hasta que pasen 14 días desde la venta. El tiempo compartido es un **producto vacacional y turístico, mientras que la normativa española lo regula como si fuera un producto inmobiliario y con un claro enfoque registral**, cuando la realidad es que ni los clientes ni los promotores se sienten cómodos con ello. Los clientes demandan productos flexibles, intercambiables, flotantes, de duraciones variables -muy habitualmente por tiempo indefinido-, pero la ley española no permite ofrecer dicha flexibilidad. Por el contrario, el concepto que subyace en la regulación española es la venta de un bien inmueble que hay que identificar exhaustivamente. Siendo un producto turístico, ¿en qué hotel se comunica al cliente cuando reserva los detalles registrales del apartamento o habitación? La respuesta es que en ninguno, pero al tiempo compartido se le exige por el contrario hacerlo. La normativa comunitaria de la que trae causa la norma española no establece dichas restricciones; fue el legislador español el que optó por ellas. **La Ley 42/1998 primero y la Ley 4/2012 ahora** exigen a los derechos de aprovechamiento por turno una duración máxima de 50 años desde su constitución; esta duración máxima, no exigida por la directiva comunitaria, desconoce las preferencias de los clientes, pero independientemente de ello, nos preguntamos si el legislador pensó qué sucedería cuándo los complejos tengan una duración de 40-45 años. ¿Pensaron si será posible comercializar entonces derechos con una duración restante de 5-10 años?

Desde la entrada en vigor de la Ley 42/1998 el número de nuevos complejos dedicados al tiempo compartido se ha reducido drásticamente frente a los complejos que se constituyeron antes. Sin embargo el golpe de gracia lo ha dado la **jurisprudencia del Tribunal Supremo**, la cual ha interpretado en el año 2015 la disposición transitoria de la Ley 42/1998 cuando dicha ley ya estaba derogada. Y en virtud de dicha interpretación, y pese a la postura de la doctrina y la mayoritaria de los tribunales de instancia, el Tribunal Supremo ha concluido que los regímenes preexistentes debieron haberse transformado en regímenes de derechos de aprovechamiento por turno de la Ley 42/1998 y estar sujetos a las prescripciones de la misma para dichos derechos. Dicha interpretación no es conforme con lo que dijo la exposición de motivos de la Ley 42/1998 pero la consecuencia de ello es exigir a los promotores haber hecho una transformación que nadie hizo, puesto que todos los operadores económicos y jurídicos consideraron que se podían seguir comercializando los derechos tal y como se constituyeron en su día si se hacía la declaración correspondiente en el Registro de la Propiedad. Los promotores españoles se enfrentan por ello a una **contingencia por demandas y reclamaciones de clientes** por todas las ventas acometidas desde 1998 hasta ahora; dicho riesgo Deloitte lo ha cuantificado en un importe que supera los 2.500 millones de euros.

El objetivo de la jornada es la de comprender los **problemas planteados en el sector** y analizar **posibles soluciones**, tanto legislativas como de otra naturaleza.

Programa

12.15-12.30 h Registro de asistentes

12.30-12.50 **Acto apertura y palabras de bienvenida**

Matilde Asián, Secretaria de Estado de Turismo

Cristina Jiménez Savurido, Presidente de Fide.

12.50-13.15h **Perspectiva económica del sector del aprovechamiento por turnos turístico en España.**

Ponente: Isabel Labat, Gerente Consultoría Turismo, Deloitte

13.15 -14.30 h **Panorama jurídico del sector del aprovechamiento por turnos turístico en España**

- ·Introducción: De la Ley 42/1998 a la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, pasando por la Ley 4/2012. Tendencias del mercado de tiempo compartido: los productos en base a puntos. Regulaciones en otros países.

- ·La adaptación de los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998. Espíritu y regulación de la Ley.

- ·¿Es posible realizar ahora la adaptación de los regímenes preexistentes a la derogada Ley 42/1998? Posibles soluciones

Ponentes: Emilio Campmany, Registrador de la Propiedad y Alberto Dorrego, socio de Eversheds Nicea.

Moderador: Blas Piñar Guzmán, Abogado

14.30-15.00h Tentempié informal

15.00-16.15h **La litigiosidad en materia de aprovechamiento por turnos derivada de la interpretación de la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 42/1998 por parte del TS:**

- ·Duración de los contratos celebrados al amparo de regímenes preexistentes a la Ley 42/1998 que hicieron declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto superior a 50 años.

- ·“Floating” o aprovechamiento de alojamientos y/o turnos determinables.

- ·Las consecuencias de la declaración de nulidad de los contratos: el disfrute de los derechos por parte de los clientes y su valoración.

Ponentes: Javier Gómez Gállego, Director General de los Registros y del Notariado y Miembro del Consejo Académico de Fide, Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla, Profesor de Derecho Civil (acreditado como Catedrático de Universidad), en Sevilla, Juan Manuel Hermo, Titular del Juzgado de Primera Instancia nº2 de San Bartolomé de Tirajana.

Moderador: José Puente, Abogado de Gómez Acebo & Pombo.

16.15-17.30h **Para una reforma de la Ley 4/2012 que clarifique el estatus jurídico de los regímenes y contratos preexistentes a la Ley 42/1998 y flexibilice, en consonancia con la**

**Directiva, el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico en España.
Aplicabilidad retroactiva de dicha reforma**

Ponentes: **José Manuel Hernández Antolín**, Notario de Madrid, **Javier Gómez Gáligo**, Director General de los Registros y del Notariado y Miembro del Consejo Académico de Fide, **José Puente**, Abogado de Gómez Acebo & Pombo, **Juan Manuel Hermo**, Titular del Juzgado de Primera Instancia nº2 de San Bartolomé de Tirajana.

Moderador: Alvaro Requeijo, Abogado.

17.30-17.45h Conclusiones y cierre

Inscripciones: Se realizarán en Fide (914359239 o fidefundacion@fidefundacion.es). El precio del Congreso es de 680€, incluyendo almuerzo, cafés y documentación. Los miembros del Consejo Académico y miembros del Consejo Asesor Empresarial de Fide, contarán con un 50% de descuento.

Conference Timeshare

April 25th, 12-17:45hrs

Programme:

12.15-12.30 h Registration

12.30-12.50h Opening Act and Welcome Speech

Matilde Asián, State Secretary of Tourism

Cristina Jiménez Savurido, President of Fide.

12.50-13.15h **Economic perspective of timeshare in Spain**

Speaker: Isabel Labat, Tourism Manager Consultant, Deloitte

13.15 -14.30h **Judicial Outlook of timeshare in Spain**

- Introduction: From the Law 42/1998 to the recent precedent of the Supreme Court, going over Law 4/2012. Tendencies in the time-sharing market: products based on points. Regulations in other countries.

- Adaptation of the preexisting rules of the Law 42/1998. Spirit and regulation of the Law.
- Is the adaptation of the preexisting rules to the abolished Law 42/1998 possible now? Possible solutions

Speakers: Emilio Campmany, Property Registrar and **Alberto Dorrego**, partner at Eversheds Nicea.

Moderator: Blas Piñar Guzmán, Lawyer

14.30-15.00h **Informal lunch**

15.00 -16.15h **Litigation in timeshare derived from the interpretation of the Second Transitory Disposition of Law 42/1998 by the Supreme Court**

- Length of contracts under the protection of the preexisting rules to Law 42/1998 that specifically stated its continuation for an undetermined length of time or certain deadline greater than 50 years.
- “Floating” or taking advantage of accommodations and/or determinable turns
- Consequences of the nullity statements of the contracts: benefit of the rights by the clients and its valuation

Speakers: **Javier Gómez Gáligo**, Managing Director of the Registrar and the Notary and Member of Fide’s Academic Council, **Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla**, Professor of Civil Law in Seville, **Juan Manuel Hermo**, Judge at Primera Instancia nº2 de San Bartolomé de Tirajana.
Moderator: **José Puente**, Lawyer at Gómez Acebo & Pombo.

16.15-17.30h **A reform of the Law 4/2002 that clarifies the judicial status of the preexisting rules and contracts to the Law 42/1998 and, that per the Directive, to increase flexibility of timeshare of properties for touristic use in Spain. Retroactive applicability of the before-mentioned reform.**

Speakers: **José Manuel Hernández Antolín**, Notary of Madrid, **Javier Gómez Gáligo**, Managing Director of the Registrar and the Notary and Member of Fide’s Academic Council, **José Puente**, Lawyer at Gómez Acebo & Pombo, **Juan Manuel Hermo**, Judge at Juzgado de Primera Instancia nº2 de San Bartolomé de Tirajana.

Moderator: **Alvaro Requeijo**, Lawyer.

17.30-17.45h **Final remarks**

Event Registration: It can be done in Fide (914359239 o fidefundacion@fidefundacion.es). The session costs 680€, including lunch, coffee, and documentation. Members of Fide’s Academic Council and members of the Board of Business Advisors of Fide have a 50% discount.