RESORT DEVELOPMENT ORGANISATION

COMENTARIO DE RDO A LA LEY ESPAÑOLA

El Gobierno español ha implementado la 2ª Directiva comunitaria de Tiempo Compartido. RDO ha tenido ahora el tiempo necesario de estudiar esta regulación y producir las siguientes notas dirigidas a los miembros que operan en España.

Por favor, tenga en cuenta que estas notas no son un informe legal, ni sustituyen al asesoramiento legal que pueda obtener de abogados especializados en Tiempo Compartido y familiarizados con su negocio.

RDO Ltd

Hamilton House, Mabledon Place, London, WC1H 9BB, United Kingdom

Tel: +44 (0) 207 554 8634 Fax: +44 (0) 207 554 8501

info@rdo.org www.rdo.org www.gotimeshare.org www.gofractional.org

Registered Address: IFG House, 15 Union Street, St. Helier, Jersey, JE1 1FG Registered in Jersey No: 109519

RESORT DEVELOPMENT ORGANISATION

Con más de un año de retraso y por Real Decreto Ley se ha aprobado la nueva norma española que regula el "aprovechamiento por turno", que abarca tanto las fórmulas tradicionales de "timeshare weeks", "fractional, etc." y cualquiera que sea su denominación, que excluyendo las que contengan la palabra "propiedad, pueden ser libremente utilizadas en la comercialización (v.g. "vacation club"), siempre que el consumidor esté claramente informado del contenido de lo que pretenda adquirir.

Todo lo anterior se podría haber dicho también de la derogada Ley 42/1998 de 15 de Diciembre, pero es ahora cuando se profundiza más si cabe en la obligación de hacer llegar a conocimiento del posible comprador la información necesaria, para que de acuerdo a sus necesidades y preferencias, decida libremente y sin la presión de las modernas técnicas de venta que contamine la que debe ser su libre e "informada" voluntad de adquirir estos productos.- Y cuando decimos "estos productos", es porque la citada Ley, siguiendo el mandato de la Directiva 2008/122/CE, regula también los llamados "productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio", además del aprovechamiento por turno.

TIME SHARING Y APROVECHAMIENTO POR TURNO

Los traductores del inglés al español del documento original de trabajo utilizado para la redacción de la Directiva optaron por no hacer una traducción literal de los vocablos "time sharing" por la de "tiempo compartido", entendiendo como más adecuado el nada literal pero si utilizado por la Ley de 1998 de "aprovechamiento por turno".
En consonancia con lo anterior lo primero que hace la nueva norma legal en su artículo 2 es transcribir la definición de "tiempo compartido" o "aprovechamiento por turno" (que conocemos vulgarmente por sus siglas DAT) que se contiene en la propia Directiva.

RDO Ltd
Hamilton House, Mabledon Place, London, WC1H 9BB, United Kingdom
Tel: +44 (0) 207 554 8634 Fax: +44 (0) 207 554 8501
info@rdo.org www.rdo.org www.gotimeshare.org www.gofractional.org

Registered Address: IFG House, 15 Union Street, St. Helier, Jersey, JE1 1FG Registered in Jersey No: 109519

Esta es una definición general que abarca cualquier sistema de uso –para pernoctar- en bienes (inmuebles o de otra clase) por periodos durante más de un año. De otra forma más específica el Titulo II de R.D. Ley define el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, en igual forma que la anterior Ley de 1998.

REGÍMENES LEGALES PARA LA COMERCIALIZACIÓN

Se podría entonces pensar que el DAT referido a bienes inmuebles se debería constituir únicamente conforme a lo dispuesto en ese Título bajo las anteriores fórmulas de derecho real o arrendaticio español, pero el mismo artículo 23.8 contempla una excepción de suma importancia no al permitir, sino al reconocer, los regímenes de derecho personal constituidos al amparo de ley no española, ya sea comunitaria o no, por expresa elección y sometimiento a aquella, al amparo del Reglamento UE denominado Roma I, que tiene la condición de ley nacional española (al igual que la de otros estados de la UE) con rango superior a una ley nacional ordinaria.
Para evitar dudas en la aplicación de esta norma el Comité Legislativo de RDO-España ha hecho hincapié en sus alegaciones al Ministerio de Justicia en el alcance de la sumisión a ley no española cuando se trata de contratos u obligaciones personales, ya que al decir "contratos" sujetos a ley no española se ha querido limitar en algunas interpretaciones literales al mero contrato de transmisión de derecho de tiempo compartido o aprovechamiento por turno, cuando la asociación, la sociedad, el club., etc. no deja de ser sino un "contrato multilateral".-
Afortunadamente la voz de RDO se ha escuchado y tenido en cuenta, toda vez que se "reconoce" (y vuelvo a insistir en esta palabra, por cuanto reconocer es aceptar el estado de las cosas desde que en 2009 entro en vigor del Reglamento Roma I) la validez de "cualquiera otra

modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo…"

Como conclusión de este punto tan importante podemos decir:

1.- Aprovechamiento por turno, cualquiera que sea el régimen constituido conforme a ley española o sujeto a ley no española, equivale a "time sharing".

2.- Los derechos de time sharing o aprovechamiento por turno se pueden constituir:

(i) Conforme a ley española, exclusivamente, como derecho real o arrendaticio de aprovechamiento por turno, con exclusión del uso de cualquier otro derecho "real" o "personal".
(ii) Conforme a ley no española como derecho contractual o meramente obligacional.

APLICACIÓN IMPERATIVA DE LAS NORMAS ESPAÑOLAS

En ningún caso el régimen legal sometido a ley española puede servir en modo alguno para "eludir" las normas imperativas, y entre ellas las de protección de consumidores vigentes en España:

(i) Los consumidores no podrán renunciar ni hacerles renunciar a los derechos que se les reconoce en el Real Decreto Ley y la renuncia a los derechos en él reconocidos a los consumidores es nula, siendo asimismo nulos los actos realizados en fraude de ley.

(ii) En los contratos sujetos a ley de un estado no miembro de la UE el consumidor podrá invocar la protección jurídica que le concede este R.D. Ley, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando alguno de los inmuebles en cuestión está situado en territorio de un Estado miembro del Espacio Económico Europeo.

b) Y en el caso de un contrato no directamente relacionado con un bien inmueble, si el empresario ejerce sus actividades en un Estado miembro o por cualquier medio dirige estas actividades a un Estado miembro y el contrato está comprendido en el marco de dichas actividades.

3).- La promoción y transmisión de DAT se han de realizar en todo caso conforme a lo previsto en el Titulo I del R.D. Ley, es decir con plena e inexcusable aplicación de las normas de publicidad e información precontractual, forma y contenido del contrato de transmisión de DAT, derechos de desistimiento, prohibición absoluta de anticipos, supuestos de ineficacia de contratos accesorios, etc.

Es importante así mismo destacar que los regímenes sujetos a ley española podrán “publicitarse” en el registro de la propiedad, lo que desde luego estimamos muy conveniente, toda vez que ello da seguridad al consumidor y no de menor forma al comercializador, que tendrá con ello una prueba de la existencia y extensión del régimen empleado para su comercialización en España.- Será un instrumento muy eficaz para desterrar las posibles acusaciones de oscurantismo y de falta de publicidad con fines espurios.

RDO Ltd

Hamilton House, Mabledon Place, London, WC1H 9BB, United Kingdom

Tel: +44 (0) 207 554 8634 Fax: +44 (0) 207 554 8501

info@rdo.org www.rdo.org www.gotimeshare.org www.gofractional.org

Registered Address: IFG House, 15 Union Street, St. Helier, Jersey, JE1 1FG Registered in Jersey No: 109519

RESORT DEVELOPMENT ORGANISATION

LOS SISTEMAS CONSTITUIDOS CONFORME A LEY ESPAÑOLA.

Por otra parte el Titulo II del R.D. Ley se dedica a las normas especiales de constitución de los regímenes sujetos a ley española, y específicamente el régimen de derecho real o personal arrendaticio de DAT. Las disposiciones de este régimen son transcripción en su mayoría de la derogada Ley de 1998.

No obstante lo anterior se ha tenido en cuenta muchas de las alegaciones y obviamente no las todas realizadas por RDO-España, como las siguientes:

(i) Posibilidad de que la constitución de regímenes de 1 a 50 años como máximo, se refiera a años constitutivos o alternos (v.g. bienales).

(ii) Los turnos no podrán ser inferiores a siete días seguidos, pero todos los turnos (como ocurría en la anterior ley), no tienen por qué tener la misma duración.

(iii) Se elimina la necesidad de incluir en la escritura de constitución de ciertos documentos.

(iv) Se define los límites del seguro de "comercialización".- Este seguro, conforme a la anterior, ley, no estaba bien delimitado, lo que provocó en la mayoría de los casos grandes problemas para que las compañías aseguradoras quisieran contratar un seguro que no "existía" en su oferta.

Ahora se delimita claramente ya que se puede suscribir por periodos anuales y se renovará durante la vigencia del régimen.- La suma asegurada deberá no ser inferior a la parte proporcional del valor asignado al conjunto, correspondiente a

RDO Ltd

Hamilton House, Mabledon Place, London, WC1H 9BB, United Kingdom

Tel: +44 (0) 207 554 8634 Fax: +44 (0) 207 554 8501

info@rdo.org www.rdo.org www.gotimeshare.org www.gofractional.org

Registered Address: IFG House, 15 Union Street, St. Helier, Jersey, JE1 1FG Registered in Jersey No: 109519

la parte no comercializada al inicio del periodo de contratación del mismo.

(v) Se elimina el antiguo documento informativo al quedar sustituido por la "información precontractual"

(vi) La reclamación judicial de las cuotas de mantenimiento se puede hacer a través de los procedimientos previstos para la reclamación de las cuotas de las comunidades de propietarios regidas por la Ley de Propiedad Horizontal.

PRODUCTOS VACIONALES DE LARGA DURACIÓN, REVENTA INTERCAMBIO.

Obviamente el R.D. Ley también incorpora al ordenamiento jurídico español los llamados productos vacacionales de larga duración, de la reventa y de los contratos de intercambio.
Esta incorporación se hace con transcripción casi literal de los capítulos correspondientes de la Directiva 2008/122/CE y que por conocidos obviamos comentar en este resumen de urgencia.

NORMAS TRIBUTARIAS.

Son similares a las contenidas en la Ley de 1998, en especial lo que se refiere al Impuesto del Patrimonio (prácticamente inaplicable debido a algunos convenios internacionales, como el suscrito con Reino Unido, y por la cuantía mínima tributable de este Impuesto) y el de Transmisiones Patrimoniales al tipo del 4%, en las transmisiones entre particulares.

En cuanto al IVA e IGIC no se incluye disposición específica en el apartado de normas tributarias, pero si sólo del IVA en la Disposición Final 3ª por la que se modifica el art. 91 de la Ley del IVA (LIVA) al incluir el DAT como uno de los supuestos de tipo reducido aplicable (8%). En cualquier caso será necesario un estudio más detenido de estos preceptos en cuanto este tipo se refiere a los DAT "inmobiliarios" en conjuntos o edificios con al menos 10 alojamientos.

NORMAS TRANSITORIAS.

El Anteproyecto de Ley en su día aprobado por el Consejo de Ministros para la incorporación de la Directiva 2008/122/CE , preveía la obligatoria "adaptación" de los regímenes preexistentes a la nueva Ley, en forma similar a la misma obligación que se contenía en la Ley de 1998.

RDO-España hizo ante el Ministerio de Justicia serías alegaciones a este respecto, ya que dicha adaptación se consideraba innecesaria para aquellos regímenes que ya lo hubieran hecho anteriormente conforme a la Ley de 1.998 y que por tanto la constaban en el registro de la propiedad.- Esta alegación era de suma importancia por el altísimo coste que supondría para los complejos, ya sea por honorarios notariales y registrales como los del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.- Coste inasumible y que podría provocar el cierre de algunos complejos, sin que supusiera ninguna ventaja para los consumidores. Finalmente se ha excluido del texto final de la nueva norma este requisito.

En síntesis la nueva regulación del régimen transitorio es la siguiente:

(i) Este R.D. Ley no se aplica a los contratos anteriores a su entrada en vigor, salvo que las partes contratantes acuerden

adaptarlos a algunas de las modalidades reconocidas en esta norma.- Ello, en mi opinión, no obsta para que ese contrato deba observar las normas vigentes al tiempo en que se celebró.

(ii) Los "regímenes" preexistentes al R.D. Ley tendrán una duración máxima de 50 años.- Este plazo se computará desde la entrada en vigor de la Ley de 1998 (4 de enero de 1.990), salvo que hubiesen sido de duración inferior o en la escritura de adaptación a aquella Ley se hubiese hecho la expresa declaración de vigencia indefinida o por plazo cierto.

(iii) Voluntariamente los regímenes constituidos al amparo de Reglamento Roma I antes de la entrada en vigor de la nueva ley podrán "publicar el régimen" en el Registro de la Propiedad.

Es importante destacar que en este caso (como en el previsto en el propio art. 23.8) para la misma clase de regímenes constituidos tras la entrada en vigor de este R.D. Ley, se habla de publicar y publicitar en el registro de la propiedad y no de "adaptación" (aunque fuere publicitaria), por lo que podría estar exento este acto del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, si bien en todo caso quien así desee hacerlo deberá recabar la opinión de sus asesores legales a este respecto, dada otras posibles interpretaciones.

ENTRADA EN VIGOR.

Este Real Decreto Ley ha entrado en vigor el día 17 de marzo de 2012 y por lo tanto y desde esa misma fecha ha quedado derogada la Ley 42/1998 de 15 de Diciembre.

RESORT DEVELOPMENT ORGANISATION

No obstante el Real Decreto Ley es una norma aprobada por el Consejo de Ministros, pero sin perjuicio de que haya entrado en vigor, ahora ha de ser convalidada por el Parlamento y es posible que además se tramite como ley ordinaria en la que se puedan hacer modificaciones.

Francisco J. Lizarza
Presidente de RDO España

RDO Ltd
Hamilton House, Mabledon Place, London, WC1H 9BB, United Kingdom
Tel: +44 (0) 207 554 8634 Fax: +44 (0) 207 554 8501
info@rdo.org www.rdo.org www.gotimeshare.org www.gofractional.org

Registered Address: IFG House, 15 Union Street, St. Helier, Jersey, JE1 1FG Registered in Jersey No: 109519

RESORT DEVELOPMENT ORGANISATION

RDO Ltd

Hamilton House, Mabledon Place, London, WC1H 9BB, United Kingdom

Tel: +44 (0) 207 554 8634 Fax: +44 (0) 207 554 8501

info@rdo.org www.rdo.org www.gotimeshare.org www.gofractional.org

Registered Address: IFG House, 15 Union Street, St. Helier, Jersey, JE1 1FG Registered in Jersey No: 109519