

VII JORNADAS NACIONALES SOBRE DERECHO DEL TURISMO – CANARIAS, JUNIO DE 2.000

PROGRAMA DE LAS JORNADAS

POENCIA DE FRANCISCO LIZARZA "LA REALIDAD DEL TIEMPO COMPARTIDO

MIÉRCOLES, 31 DE MAYO.

Salón de Actos del Excmo. Ayuntamiento de Tías.

17,30 horas: Acto de Apertura.

Intervienen:

Ilmo. Sr. D. José Juan Cruz Saavedra.
Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tías.
Excmo. Sr. D. Pedro de Armas Sanginés.
Vicepresidente del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote.
Ilmo. Sr. Don Mario Pérez Hernández.
Consejero de Turismo del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote.

18,00 horas: Primera Ponencia.

«La Aplicación de Las Nuevas Tecnologías a La Contratación de Servicios Turísticos: Régimen Jurídico».

Intervienen:

D. Juan José Hidalgo Acera.
Presidente de Viajes Halcón y del Grupo Air Europa.
D. Miguel Ángel García Brera.
Presidente de la Asociación Española de Escritores y Periodistas de Turismo.
Presidente de la Asociación Española de Derecho Turístico.
Profesor D. Rodolfo Dávalos Fernández.
Catedrático de Derecho Internacional de la Universidad de La Habana.
Presidente de la Sociedad Cubana de Derecho Mercantil.
Sr. D. José Luis Prieto Otero.
Presidente Unión Nacional de Agencias de Viajes.
Profesor D. José M^a Espinar Vicente.
Catedrático de Derecho Internacional de la Universidad de Alcalá de Henares.
Modera: **Ilmo. Sr. D. Andrés Gutiérrez Gil.**
Magistrado.
Responsable del Área de Estudios e Informes de la A.J.F.V.

20,30 horas: Cocktail ofrecido por Hoteles-Escuela de Canarias.

JUEVES, 1 DE JUNIO.

Puerto Deportivo «Puerto Calero». Yaiza.

17,30 horas: Segunda Ponencia.

«La Ley de Costas y Los Puertos Deportivos: Un Debate Abierto».

VII JORNADAS NACIONALES SOBRE DERECHO DEL TURISMO – CANARIAS, JUNIO DE 2.000

PROGRAMA DE LAS JORNADAS

PONENCIA DE FRANCISCO LIZARZA "LA REALIDAD DEL TIEMPO COMPARTIDO"

Intervienen:

Profesor D. Rafael Entrena Cuesta.
Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de Barcelona.
Miembro del Tribunal de Arbitraje Administrativo del Comité Olímpico.
D. Santiago Ara Quero.
Presidente de Honor de la Federación Española de Puertos Deportivos.
Director General del Puerto de Mogán.
Presidente de la Asociación de Puertos Deportivos de Canarias.
D. José Calero Rodríguez.
Presidente del Puerto Deportivo «Puerto Calero».
D. José Hernández Eraso.
Presidente de la Federación Española de Asociaciones de Puertos Deportivos.
Modera: **Ilmo. Sr. D. Mario Pérez Hernández.**
Consejero de Turismo del Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote.

Cuarta Ponencia.

«La Co-gestión de los Parques Nacionales por las Administraciones Públicas».

Intervienen:

Excmo. Sr. D. Eduardo Roca Roca.
Catedrático de Derecho Administrativo.
Miembro del Consejo Consultivo de Andalucía.
Presidente de la Conferencia Iberoamericana de Filipinas de Ciencias Jurídicas y Sociales.
Presidente del Instituto de Las Reales Academias de Andalucía.
Ponente a designar por el Ministerio de Medioambiente.
D. Manuel Durban Villalonga.
Ingeniero de Montes.
Director Conservador del Parque Nacional de Las Cañadas del Teide.
Excmo. Sr. D. Tomás Van de Walle de Sotomayor.
Consejero de Política Territorial y Medioambiente del Ejecutivo Canario.
Modera: **Excmo. Sr. D. José Mateo Díaz.**
Magistrado de la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

VIERNES, 2 DE JUNIO.

Casa de la Cultura «Benito Pérez Armas». Yaiza.

10,30 horas: Tercera Ponencia.

«Adaptación de la Reglamentación precedente a la nueva Ley 42/1998, de 15 de diciembre sobre Derechos de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles de Uso Turístico».

Intervienen:

D. José Manuel Hernández Antolín.
Registrador de la Propiedad y Notario del Ilustre Colegio de Madrid.
D. Francisco J. Pereira de Oliveira.
Presidente de la Organización Europea de Tiempo Compartido (O.T.E.).
Doctora Noemi Downes.
Profesora de Derecho Internacional Privado de la Universidad de La Laguna.
D. Francisco Javier Lizarza Reyes.
Letrado de FirstNational Trustee Company.
Modera: **Excmo. Sr. D. Ramón García Varela.**
Magistrado de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

14,00 horas: **Almuerzo ofrecido por el Excmo. Ayuntamiento de Yaiza en «El Golfo».**

17,30 horas: **Centro de Visitantes del Parque Nacional de Timanfaya. Visita guiada al Parque Nacional de Timanfaya.**

SÁBADO, 3 DE JUNIO.

Caleta de Sebo. Isla de La Graciosa. (Embarque 10,30 horas en el Puerto de Órzola).

11,30 horas: Quinta Ponencia.

«Armonización entre los Derechos a un Desarrollo Integral y Sostenible de los Habitantes de un Espacio declarado Parque Natural y el Régimen Legal aplicable al mismo: Ámbito de Protección y Racionalización de Recursos».

Intervienen:

Excmo. Sr. D. Manuel Díez de Velasco.
Catedrático de Derecho Internacional Público y Privado.
Juez Emérito del Tribunal de Justicia de la U.E.
Consejero de Estado.
Ex-Magistrado del Tribunal Constitucional.
Doctor D. Alberto Gómez Barahona.
Profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de Burgos.
Profesor Doctor D. Juan Miguel De La Cuétara Martínez.
Catedrático de Derecho Administrativo de la Universidad de La Laguna.
Ilmo. Sr. D. Paulo Dias de Moura.
Magistrado de la Corte de Sao Paulo.
Profesor Doctor D. Francisco Villar Rojas.
Profesor de Derecho Administrativo de la Universidad de La Laguna.
Ilmo. Sr. D. Antonio Doreste Armas.
Magistrado.
Profesor de Derecho Civil de la Universidad de La Laguna.

Almuerzo Marinero ofrecido por el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Teguiise.

VII JORNADAS NACIONALES SOBRE DERECHO DEL TURISMO – CANARIAS, JUNIO DE 2.000

PROGRAMA DE LAS JORNADAS

PONENCIA DE FRANCISCO LIZARZA "LA REALIDAD DEL TIEMPO COMPARTIDO"

DOMINGO, 4 DE JUNIO.

Auditorio de Los Jameos del Agua.

11.00 horas: Sexta Ponencia.

«Construcción, Gestión, Marco de Relaciones Societarias y Laborales de los Campos de Golf».

Intervienen:

Ilma. Sra. Dña. María Tardón Olmos.

Teniente Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.
Magistrada excedente.

D. Cándido Méndez Rodríguez.

Secretario General de U.G.T.

Ilmo. Sr. D. José Manuel Bandrés Sánchez-Cruzat.

Magistrado de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

D. Juan José Benítez de Lugo y Massieu.

Delegado en Las Palmas de la Federación Española de Golf.

D. Salvador Cuyás Jorge.

Presidente del Real Club de Golf de Las Palmas. Decano de España.

D. Antonio Domínguez Vila.

Profesor de Derecho Constitucional de la Universidad de La Laguna
Secretario de Administración Local y Especialista en Urbanismo.

Modera: **Ilmo. Sr. D. Ricardo Moyano García.**

Magistrado Portavoz de A.J.F.V. en la Provincia de Las Palmas.

Profesor de Derecho Civil en la Universidad de Las Palmas.

Voto de Clausura:

Intervienen:

Excmo. Sr. D. Juan Carlos Becerra Robayna.

Consejero de Turismo del Gobierno de Canarias.

Excmo. Sr. D. Enrique Pérez Parrilla.

Presidente del Cabildo Insular de Lanzarote.

Excmo. Sr. D. Fernando de Lorenzo Martínez.

Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Ilmo. Sr. Don José Luis González Armengol.

Portavoz Nacional de la Asociación de Jueces y Magistrados
Francisco de Vitoria.

14.30 horas: **Almuerzo ofrecido por el Excmo. Cabildo Insular de Lanzarote en el Restaurante del Museo del Campesino.**

Memo/Conferencia Canarias

ASOCIACIÓN JUDICIAL FRANCISCO DE VITORIA – JORNADAS DE DERECHO TURÍSTICO – CANARIAS – 2 DE JUNIO DE 2.000

LA REALIDAD ACTUAL DEL TIEMPO COMPARTIDO.

El título de esta ponencia se refiere al TIEMPO COMPARTIDO, obviando en principio otras denominaciones generales o parciales de este fenómeno, más conocidas tal vez a nivel nacional, como la de “multipropiedad”, o más precisas desde el punto de vista jurídico, sobretodo tras la aparición de la LAT, como la de aprovechamiento por turno.

Pero si queremos hablar de la realidad de este fenómeno vacacional que permite un nuevo modelo de producto turístico, entiendo que tendremos que referirnos al tiempo compartido, máxime cuando es una denominación internacionalmente aceptada <la que emplea la propia Directiva 94/47> y que no se circunscribe a propiedad de inmuebles por cuotas indivisas.

El tiempo compartido se presenta hoy como una realidad económica imparable, fruto de la sociedad de ocio y consumo en que vivimos.

El tiempo compartido no es un producto pasajero, sino que tiene una gran demanda social que tiende, en variadas formas, a perpetuarse. Por ello debe ser contemplado con amplias miras, más allá de la incidencia que tiene en los medios de comunicación, que frecuentemente <como por otra parte ocurre en otros sectores> destacan más su patología –porque ello es noticia– que la importancia propia del fenómeno.

Como abogado en ejercicio que desde hace muchos años tiene clientes vinculados al tiempo compartido, unas veces desde el lado empresarial y otro de los consumidores del producto, he podido constatar que el tiempo compartido es todavía un gran desconocido para la mayoría de los juristas. Y cuando me atrevo a hacer este aserto ante tan prestigiosa concurrencia, sólo quiero llevarles la idea de que se conoce el tiempo compartido sólo de forma muy parcial, ya que han primado en el entendimiento de este fenómeno nuestra propia tradición jurídica y el hecho de que los operadores de este

sector sean o hayan sido en su mayoría extranjeros y también los consumidores.

Ciertamente hay ya hoy una abundante bibliografía sobre la multipropiedad strictu sensu, como comunidad de bienes por cuotas indivisas y funcional. Bibliografía marcadamente proveniente de notarios y registradores.

Pero el fenómeno del tiempo compartido no nace principalmente con la comunidad funcional de multipropiedad, sino que tiene su auge y máxima extensión, incluido en España, con otras instituciones jurídicas amparadas o sometidas a legislaciones extranjeras.

La profesora Noemí Downes nos hablará posiblemente de este sometimiento a ley extranjera, desde la perspectiva del derecho interno (porque derecho interno son los tratados internacionales suscritos por España) y del derecho internacional, y todo ello pese a los límites que quiere imponer la vigente Ley de Aprovechamiento por Turno.

Como decimos, hoy, mayoritariamente, los consumidores y usuarios de tiempo compartido en España adquieren su "producto vacacional", su derecho a ocupación periódica de un alojamiento turístico, sobre la base de instituciones jurídicas distintas de la comunidad de multipropiedad. Estimo por tanto que la realidad de esos derechos que adquieren los consumidores masivamente, debe ser conocida.

PATOLOGÍA

Como quiera que hablar hoy de tiempo compartido parece significar que nos referimos a fraude masivo contra los consumidores, tengo que indicar que el grado de satisfacción de estos consumidores, superior al 90%, es significativamente más alto que en otros sectores económicos, aunque bien es verdad que la trascendencia mediática de su patología es mucho mayor que en cualquier otro sector.

Hecha esta precisión, hay que decir que a nivel nacional y europeo se detectó esa patología principal y casi exclusivamente en el momento de formación de la voluntad del adquirente, es decir en el momento de la adquisición del derecho de tiempo compartido, debido a las técnicas de

“marketing y venta” agresivas que impedían esa correcta formación de la voluntad del consumidor para adquirir el producto.

La trascendencia judicial del tiempo compartido se ha centrado, casi exclusivamente, en ese momento, en el de la adquisición del derecho, ya que una vez adquirido, la conformidad con el mismo, ya sea un derecho real o ya sea un derecho personal, sometido a ley española o extranjera, es prácticamente unánime.

La Directiva Europea 94/47 identificaba así el problema y patología del tiempo compartido, es decir, en el momento de la adquisición del derecho y para ello dictaba una serie de normas mínimas para ese momento de la formación de la voluntad del posible adquirente.- Ello naturalmente sin perjuicio de que los Estados pudiera endurecer, como así ha ocurrido en España, esas normas de protección de consumidores, y sin perjuicio también, como tampoco podría ser de otra forma, de que los Estados regulasen sustantivamente este fenómeno.

Por tanto, y como primera conclusión, estimo que podríamos hacer la aseveración, que tanto da que el derecho ha adquirir por el consumidor sea un derecho real o un derecho personal, sometido a ley española o foránea, si en su venta se emplean prácticas manipuladoras que prácticamente obliguen al consumidor a adquirir lo que simplemente (sin entrar a valorar la bondad del producto) no desea.

La segunda conclusión es que, una vez adquirido el derecho, la satisfacción del consumidor de tiempo compartido, es sumamente alta y por tanto su conflictividad y trascendencia judicial mínima. Ello, como indicamos antes, independientemente del régimen legal en que se funda el derecho adquirido.

En España hay aproximadamente 500 complejos turísticos de tiempo compartido, con aproximadamente 425.000 titulares de un derecho de ocupación de este régimen.

Por tanto, y creo que ello es aquí de suma importancia, conviene saber que es lo que han adquirido estos miles de satisfechos consumidores.

De esos complejos de tiempo compartido, aproximadamente el 20% están en régimen de comunidad funcional de multipropiedad, el 70% en régimen llamado de *club trustee* y el resto en otros regímenes de derecho personal o real.

Sabiendo por tanto que el 20% de los consumidores de tiempo compartido han adquirido multipropiedad en sentido estricto, o propiedad por cuotas de un inmueble, régimen que por conocido y por la ya abundante bibliografía y jurisprudencia que hay sobre el mismo omito comentar, tenemos que referirnos a esos otros regímenes legales de tiempo compartido de implantación en nuestro país.

En el capítulo de "otros regímenes legales" que alcanzan ese escaso 10%, tenemos algunos de derecho real, típicos, como el usufructo y que podríamos llamar multiusufructo, u otros atípicos, constituidos al amparo del *numerus apertus* de constitución derechos reales de nuestro ordenamiento jurídico.

Otros, dentro de ese minoritario grupo, son de derecho personal, tal como el arrendamiento por temporada discontinuo (algunas veces llamado multiarrendamiento), y aquellos que el derecho a la ocupación de un alojamiento turístico por turno es inherente a la condición de accionista o socio de sociedad mercantil, o más frecuentemente a la de participe de una sociedad civil.

Mencionados estos regímenes de derecho personal, tenemos ahora que referirnos al que, por sí sólo, acapara o se extiende a más del 70.% de complejos de tiempo compartido existentes en España.

Este alto porcentaje (que por tanto afecta a la gran mayoría de los adquirentes de tiempo compartido en España), nos tiene que llevar a preguntarnos cual es su real base de funcionamiento y por qué ha tenido tanto éxito.

Antes de pasar a contestarnos estas preguntas tal vez debiéramos hacer un ejercicio de reflexión profunda sobre este tema y abandonar, siquiera sea como ejercicio intelectual y de sana crítica, los tópicos que libremente se esparcen sobre este régimen legal: Se dice, con ciertamente gran injusticia, que es un sistema para defraudadores que aprovechan

legislaciones de paraísos fiscales para engañar a incautos consumidores, dada la absoluta opacidad de esos territorios. Parece por tanto que esos miles de consumidores en España de tiempo compartido es una inmensa masa humana de defraudados sin piedad.

Nada más lejos de la realidad. Obviando el tema fiscal, y centrándonos en la protección de los consumidores, hemos de indicar que el régimen legal de *club-trustee*, basado en legislaciones de base anglosajona, han tenido un gran éxito en este cometido.

INEVITABILIDAD DEL SISTEMA “CLUB TRUSTEE”

El nacionalismo jurídico que impregna nuestra formación jurídica, provoca, en no pocas ocasiones, que se vea el sistema de “club trustee” como un artificio exótico e ininteligible, fruto de la ingeniería jurídico-financiera, realizado por desaprensivos empresarios, con una finalidad doble: desligarse de sus obligaciones y responsabilidades con los adquirentes, y lograr la evasión fiscal, tanto del empresario como del consumidor. Nada más alejado de la realidad diaria, sin perjuicio de que haya desaprensivos en el sector, como en todas las actividades humanas, siendo fundamental fomentar la actividad de autocontrol por parte de las Asociaciones empresariales.

Se ha de acabar con la “malquerencia” del sistema, y ello se ha de hacer con un mejor conocimiento del mismo (lo que no es fácil, dado lo escaso de la literatura jurídica española en la materia) y de su origen.

Como argumentos de tal afirmación, y sin carácter exhaustivo, cabe señalar:

1) el sistema de “club trustee” no es un fenómeno español. En todos los países donde hay tiempo compartido (a excepción de EE.UU.), es mayoritario este sistema de explotación. España, en este punto no es diferente (más del 80% de los complejos están explotados en este régimen).

2) La mayor parte de los operadores de tiempo compartido (empresarios y comercializadores) y de las Compañías de intercambio, desde su inicio, o son británicas o de países en la órbita del derecho

anglosajón. Asimismo la mayor parte de los compradores de *timesharing*, incluso en España, son británicos.

3) El empleo de la figura del “trustee” y de la sociedad propietaria como única que aparece en España en el Registro Mercantil (“owning company”) no es caprichoso: En efecto:

- la ley inglesa no admite el condominio: siempre que sobre una cosa o derecho existan varios titulares, no cabe otra forma organizativa que el “trust”.

- El trust no tiene, en un sentido continental, personalidad jurídica propia y separada de los miembros que la integran: por tanto, según la norma española, no pueden ser titulares registrales de bienes y derechos. Es preciso la existencia de una “owning company”, que, estando controlada por el trust, permita tal titularidad registral.

- Tanto el trust como la owning company están indemnes de los posibles responsabilidades del promotor (comercializador). E incluso el patrimonio fiduciario es “separado” del patrimonio personal de la propiedad social fiduciaria.

- El incumplimiento de los fines y el abuso de confianza por parte de los gestores del trust (club) está penado no sólo civil sino incluso penalmente.

4) El intenso tráfico jurídico internacional en materia de tiempo (empresarios de diferentes países, consumidores de muchas nacionalidades e inmuebles en todo el mundo) aconsejan e incluso, exigen una forma jurídica uniforme, aplicable a los diversos complejos existentes en todo el mundo, y comúnmente aceptada por todas las partes (como pasa, de igual forma, en el mercado financiero, de *commodities*, del petróleo o de la *corporate finance*).

Estamos en un mundo globalizado, que exige formas uniformes de explotación económica. Esta fórmula, según demuestra la experiencia, es el “club trustee”, y dado lo consolidado que está, es previsible que sea la mayoritaria durante mucho tiempo. Esta fórmula, comercial y promocionalmente exitosa, es la que tiene demanda.

5) En un principio las compañías de intercambio no se inclinan por ningún régimen legal concreto de tiempo compartido, pero es cierto que el sistema de club les es muy conocido y les ha demostrado su operatividad y la cierta protección que ofrece al consumidor. Permite (permite además a las compañías de intercambio) esa evolución constante del producto vacacional, no inmobiliario) de tiempo compartido.

La mayor parte de los sistemas de intercambio toman como base complejos, en régimen de "club trustee", siendo reacios a admitir complejos en otros sistemas de explotación.

6) La cuestión clave es determinar: ¿QUE QUIERE ADQUIRIR EL CONSUMIDOR DE TIMESHARING?. Como ha señalado el Prof. DE PABLO CONTRETRAS, el adquirente no quiere comprar un inmueble, sino vacaciones. Por ello es fundamental la integración en un sistema de intercambio. Ello explica que el 98% de los adquirentes nunca lleguen a conocer in situ su adquisición, bien porque siempre intercambia, bien porque cede la explotación de su elemento o bien porque, aun veraneando en su complejo, casi siempre le dan uno distinto al suyo, pero de idénticas características.

He ahí el error de partida de la legislación española, que, desconociendo el producto, lo trata de enmarcar dentro de una adquisición inmobiliaria, desconociendo la verdadera voluntad del comprador. El inmueble, cuyo valor no se ha de desconocer, debe funcionar más que como un fin en sí mismo, como una garantía de la inversión del adquirente.

7) Que la evasión fiscal de la que se acusa al *timesharing* no es debida a una actitud premeditada de todos los operadores, sino a una falta de realismo por parte del legislador fiscal (que, en este punto, peca del mismo nacionalismo jurídico que el legislador civil): partiendo de la experiencia práctica, se ha de legislar ad hoc para este particularísimo fenómeno turístico, y huir de la aplicación analógica de normas pensadas para los productos inmobiliarios o turísticos radicalmente diferentes.

8) La experiencia de muchos años de existencia de "club trustee" demuestra:

- que la principal fuente de conflictos del TC (la comercializadora y fórmulas agresivas de venta) es independiente del sistema de explotación: se dan en todos y en igual medida.

- que las normas, tanto en el ámbito interno como en el comunitario, que protegen al consumidor operan con igual intensidad y de idéntica forma, cualquiera que sea el sistema. En cualquier caso, ha de evitarse la indefensión del consumidor.

- que la actividad inspectora de la Administración es independiente de uno u otro sistema.

Y por último, todo lo dicho es óbice par ala plena aplicación, como no podía ser de otro modo, de:

- la normativa civil en materia de inmuebles: *Lex rei sitae* respecto de la titularidad de la owning company.

- la normativa autonómica en materia administrativa turística

Decíamos antes que este sistema no es una “ingeniería financiera desarrollada por defraudadores”, sino una efectiva fórmula de protección a los consumidores.

En el sistema de club-trustee el promotor encarga a un fiduciario o *trustee* la formación de un club (algo similar a una asociación o sociedad civil), a los que aporta los fondos suficientes para la adquisición de los bienes inmuebles que constituirán los alojamientos y las instalaciones necesarias para el desarrollo del producto.

El fiduciario (*el trustee*), constituirá el club y una sociedad controlada ciento por ciento por él mismo, para que adquiera los inmuebles. El fiduciario en su condición del tal, reconocerá que los bienes adquiridos pertenecen o se adquieren en beneficio de los miembros del club

¿Qué es por tanto lo que recibe a cambio de su aportación del promotor y el adquirente?.

Pues el promotor recibe la facultad de vender 51 derechos de adhesión al club (afiliaciones) por cada alojamiento que se incorpora en la propiedad de esa sociedad controlada por el fiduciario en beneficio de los miembros del club.

Por el contrario el consumidor, con su adquisición, se afilia al "club", con la facultad inherente a dicha afiliación de utilizar uno de los alojamientos de los que el club es propietario de forma indirecta, en el turno que le corresponde.

La estructura jurídica de este sistema parece complicada, pero si la comparamos con cualquiera de las instituciones jurídicas españolas, la comprensión resulta fácil: Supongamos que en vez de "club" hablamos de sociedad civil. Una persona constituye una sociedad civil, le aporta fondos y con ello adquiere bienes inmuebles. En los estatutos de esa sociedad se indicará que los socios del club, por cada participación social, podrán utilizar un apartamento durante una semana al año.- Sustituyamos únicamente sociedad civil por club y participación por derecho de afiliación y un esquema y otro se parecerán mucho.

Pero el sistema de *club-trustee* es aún más complicado, ya que interviene esa institución, ajena (¿?) a nuestro derecho español, que es el fiduciario o *trustee*.

El fiduciario o *trustee* como depositario de la confianza del promotor, pero también del consumidor, asume la titularidad formal de los bienes inmuebles, pero siempre reconociendo que de los mismos son beneficiarios los miembros del club, cualesquiera que estos sean (en un principio sólo el promotor) y más tarde los que han adquirido del promotor su derecho a afiliarse al club), PERO SIEMPRE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL CLUB, y es que esos miembros disfruten de su alojamiento.

Aunque en España sólo aparezca en el Registro de la Propiedad una sociedad extranjera no residente como titular del bien, lo cierto es que sí existe un régimen jurídico complejo y completo que de forma efectiva da contenido al derecho de tiempo compartido del consumidor y le protege en su adquisición.

Esta ha sido una de las grandes razones del éxito en España de este régimen legal de derecho personal de *club trustee*, sin olvidar naturalmente, como antes decimos, que la mayoría de los promotores de tiempo compartido, en un principio, eran de la órbita anglosajona, al igual que los propios consumidores.

Tras la aparición de la nueva Ley de Aprovechamiento por Turno, podemos decir, o al menos esa es la intención de la nueva Ley, que es un régimen en extinción. ¿Cuál es por tanto el interés de traer a colación aquí hoy este régimen?

Varias son las razones:

1.- La primera que afecta a cientos de miles de consumidores, que seguirán siendo usuarios durante decenas de años.

2.- La segunda porque la comercialización de estos regímenes preexistentes no está finalizada y posiblemente no lo estará hasta dentro de muchos años.

3.- Y la tercera porque no está claro que podamos desterrarlo, como régimen que se pueda hoy, tras la aparición de la LAT constituir de nuevo.

Estoy seguro que los ponentes D. Noemí Downes y don José Manuel Hernández Antolín nos podrán ilustrar mejor sobre ello.

Por último y para terminar quisiera hacer una rápida reflexión sobre cual es la situación, no tanto actual, sino futura del tiempo compartido.

Para ello nada mejor que un ejemplo: El producto que se adquiere consiste en el derecho del adquirente a un alojamiento en un complejo turístico, no en una semana determinada previamente, sino determinable por razones objetivas. Alojamiento no determinado previamente, sino determinable, no de un complejo determinado, sino determinable por criterios previos y objetivos, de entre (los complejos) del propio régimen u organización. Además ese complejo, que se puede elegir, estará situado en España o en Cabo Verde o en el Caribe. Además el derecho de ocupación se podrá posponer, conforme a las normas del propio régimen, de forma que lo

no utilizado en un año se acumule al siguiente o siguientes y que además no se circunscriba a siete días seguidos, sino a más o menos días.

Todo esto parece un galimatías, pero es lo que hay ya hoy y de lo que va a haber más en el futuro.

¿Puede una ley nacional o la propia Ley de Aprovechamiento por Turno prohibir este ejercicio de la autonomía de la voluntad, de libertad de contratación, tanto de los empresarios como de los consumidores? ¿Puede prohibir una ley nacional este verdadero flujo internacional de personas y capitales?

El fenómeno es desde luego muy complejo, y el derecho y los tribunales están para dar respuesta a situaciones complejas.

DR. CO JAVIER LIZARZA
ABOGADO