

EL ESTADO ACTUAL DE LA LEGISLACIÓN SOBRE EL DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO: DIRECTIVA COMUNITARIA Y FUTURA NORMATIVA INTERNA

JOSÉ MANUEL HERNÁNDEZ ANTOLÍN
Notario de Madrid. Registrador de la Propiedad excedente

SUMARIO: Introducción.- 1. Régimen legal vigente.- 2. Antecedente y justificación de la reforma: La directiva comunitaria.- 3. La incorporación al derecho interno por los países de la Comunidad Europea.- 4. Normas internacionales a tener en cuenta. El reglamento Roma I.- 5. Principios básicos a tener en cuenta en la labor de transposición.- 6. El iter normativo español.- 7. Críticas al anteproyecto.- 8. Juicio final.

Introducción

Sean estas humildes líneas para mostrar un reconocimiento personal y profesional al Prof. RAMS ALBESA, con motivo de su jubilación, tras una fecunda vida dedicada a la docencia del derecho, siendo su fecunda relación s discípulos la prueba fehaciente de su hacer magistral. Conocí al Prof. Rams, primero por sus obras, en sus numerosos e importantes trabajos doctrinales, y posteriormente de forma personal en unos cursos de doctorado que, como catedrático de la UCM, impartía en la sede del Colegio Notarial de Madrid, donde acreditó su claridad expositiva, didáctica y práctica, sin merma alguna de su rigor intelectual y erudición. Y pensando en el tema que había de elegir, y teniendo en cuenta las limitaciones de espacio impuestas, he pensado en una materia que formando parte del derecho civil, tiene importantes implicaciones de derecho internacional y derecho de consumo, cual es el llamado derecho de aprovechamiento por turno, aprovechando que estamos en plena fase de elaboración de una nueva norma reguladora. A diferencia de cuando se aprobó la Ley hoy vigente, que dio lugar a numerosas conferencias, libros y trabajos doctrinales, esta reforma parece no interesar a casi nadie: Salvo un importante trabajo de MUNAR sobre la Directiva, ignoro la existencia de trabajos de verdaderos especialistas en el tema. Sería de gran interés fomentar un debate sobre la legislación a elaborar. Es el momento de ello.

1. Régimen legal vigente

España carecía de normativa legal específica sobre la materia hasta la aprobación de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, dictada como consecuencia de la incorporación a la normativa interna de la Directiva 94/47/EE del Parlamento Europeo y del Consejo "relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un

derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido". Por el momento, interesa resaltar:

1. Contiene una regulación sustantiva de tales derechos (nueva como se ha dicho), incorporándose normas de protección de consumidores (incluidas en la Directiva) y normas tributarias.
2. Contiene una normativa de carácter estatal (Disposición Final), sin perjuicio de los derechos forales o especiales (inexistentes en esta materia). La normativa civil se completa con normas de carácter turístico, de competencia autonómica (así en Canarias, Baleares, Andalucía,...).
3. Establece una normativa de marcado carácter imperativo (vid art 1.7 y Disposición Adicional 2º), creando un derecho nuevo (el de aprovechamiento por turno), de naturaleza real (art. 1.1 LAT) o personal (de naturaleza arrendaticia, art. 1.6 LAT). La LAT se refiere prácticamente en todo a su articulado al DAT como derecho real limitado, dedicando un solo artículo (el citado 1.6) a su posible configuración arrendaticia (introducida en la tramitación parlamentaria como elemento flexibilizador de la rigidez inicial de la ley). La realidad, como veremos, es que la inmensa mayoría de los DAT constituidos al amparo de la LAT son, precisamente, de naturaleza arrendaticia.
4. Establece una normativa muy detallada (casi reglamentista u ordenancista). La normativa hoy vigente parte de la errónea consideración de que el DAT es un producto inmobiliario (de hecho, se exigen más requisitos que para la venta de cualquier otro inmueble, a pesar de su inferior trascendencia económica) y constituyendo de hecho, sobre esta base inmobiliaria, a notarios y registradores como verdaderos "policías del sistema".
5. Permite la plena subsistencia de los regimenes preexistentes, cualquiera sea su naturaleza o duración, siempre que se adapten (técnicamente se publiciten) en el plazo de dos años a la entrada en vigor de la Ley (D. Transitoria 2º).

Si recordamos la experiencia en la labor de adaptación tanto por España como por los demás países, a la hora de trasponer (incorporar a su derecho interno) la anterior Directiva de 1994, observamos:

- la mayor parte de los países que eran emisores de turismo, y que, por ello, carecían de normas sustantivas reguladoras de la materia, se limitaron a trasponer las normas de consumo de la Directiva.
- que los países receptores de turismo y que tenían normativa interna previa, bien se limitaron a derogarla por incompatible (Francia), bien la mantuvieron, pero sin carácter exclusivista (Portugal, Grecia...), bajo la premisa de reconocer la plena aplicación, tratándose de derechos de naturaleza obligacional, del Convenio de Roma de 1980 de obligaciones contractuales, que permitía constituir derechos de naturaleza obligacional al margen de la normativa interna.
- España siguió una línea opuesta a todos ellos, creando un derecho ex novo, con carácter exclusivo y excluyente, de naturaleza real, y con posible configuración obligacional (arrendaticia). La plena soberanía del

Estado en que radica el inmueble en materia de derechos reales no plantea problemas de derecho internacional privado, pero sí cuando se configuran con carácter obligacional, dado que se España ha ratificado, y por tanto incorporado a nuestro derecho interno el citado Convenio de Roma sobre Ley aplicable a las obligaciones contractuales, de 19 de junio de 1980 (BOE 19 de julio de 1993). Los redactores de la LAT 1998, conscientes del escollo legal, se ampararon, para considerar no aplicable el citado Convenio de Roma de 1980, en el carácter imperativo de la normativa española y su consideración como "normas de policía", al amparo del art. 7 del Convenio de Roma. Curiosamente dicho artículo no define qué ha de entenderse, a efectos del Convenio, por Normas de Policía, entendiéndose por tales, las normas imperativas del país donde radique el inmueble.

No obstante, tras la aprobación de la LAT 1998 pronto se manifestaron opiniones contrarias al pretendido carácter exclusivista, sobre la base de la plena aplicabilidad del Convenio de Roma. Y la realidad es que se han venido constituyendo regímenes al amparo de normas extranjeras, no obstante el carácter imperativo de la LAT, creando una situación de duda lo que ha sido puesto de manifiesto por los Tribunales de Justicia.

2. Antecedente y justificación de la reforma: La directiva comunitaria

La Comisión Europea, preocupada por la efectiva aplicación de la Directiva, hizo público un "Informe sobre la aplicación de la Directiva 94/47/CE" en noviembre de 1999, autorizando el Parlamento Europeo a la Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior a elaborar un Informe más detallado, que se publicó el 3 de junio de 2002, en el que se hacen diversas recomendaciones para una futura reforma de la Directiva, teniendo en cuenta los intentos de un sector minoritario de la industria de crear productos que quedarán fuera del ámbito de la aplicación de la Directiva de 1994, y sobre la base de dotar de aún mayor protección a los adquirentes de productos regulados en la misma. Asimismo, la aprobación de normativas comunitarias, en particular la Directiva 2005/29/CE sobre Prácticas Comerciales Desleales y de Reglamentos Comunitarios Roma I y Bruselas II, aconsejaban la aprobación de una nueva Directiva que tuviera en cuenta el nuevo marco legal.

El 19 de mayo de 2008 se aprueba por la citada Comisión de Asuntos Jurídicos y Mercado Interior una propuesta de Directiva, finalmente aprobada por el Parlamento Europeo el 22 de octubre de 2008 y por el Consejo de la Unión Europea el 18 de diciembre de 2008. Es la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, "relativa a la protección de consumidores con respecto a 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".

La finalidad de la Directiva, como se deduce del apartado (3) de la Exposición de Motivos de la Directiva es mejorar de la seguridad jurídica y de la protección de los consumidores, así como poner a disposición de las empresas y

consumidores las ventajas derivadas del mercado único. Como notas fundamentales de la Directiva quiero destacar:

1. Utiliza la técnica jurídica de la Directiva: Al igual que en la Directiva de 1994:
 - no se contiene una regulación sustantiva de los citados derechos, que se deja a la normativa interna de cada país.
 - establece una normativa de MÍNIMOS: cada Estado puede ampliar los derechos conferidos en la misma a los consumidores.
 - Sigue con la técnica de la Directiva, lo que obliga a los países a incorporarla a su normativa interna (la mal llamada transposición), fijando un plazo que concluía el día **23 de febrero de 2011**. Dado que se trata de una normativa sumamente detallada, y cuya aplicación no exige de un ulterior desarrollo, tanto la jurisprudencia comunitaria como la interna española tienen reiteradamente señalado, sin excepción, que la Directiva será objeto de aplicación directa e inmediata a partir de la fecha límite de transposición (sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir el Estado que incumpla la tardíamente la obligada transposición). Ello hace especialmente urgente la labor de incorporación al derecho interno, y especialmente compleja la forma de proceder de la industria, obligada a aplicar directamente la Directiva, a falta de norma de transposición. Por cierto, España, que ya fue sancionada por transposición tardía de la anterior Directiva de 1994, ya ha sido de nuevo advertida de su incumplimiento por la Comisión Europea el 29 de Septiembre de 2011, por retraso en la transposición de la Directiva.
2. Se amplía el ámbito objetivo de aplicación de la norma a productos no incluidos en la anterior Directiva (art.2.1):
 - a) Se incluye no solo el derecho de aprovechamiento por turno, sino también los productos vacacionales de larga duración y el contrato de intercambio. Quedan fuera del ámbito de la Directiva los contratos de alquiler, los contratos vacacionales y los programas de fidelización.
 - b) Es aplicable a "alojamientos para pernoctar", pero no habla específicamente de bienes inmuebles. Podrá y deberá aplicarse a bienes muebles (caravanas, embarcaciones....).
 - c) Se refiere a contratos de duración superior a 1 año (antes 3 años).
 - d) Y también se aplica a contratos con más de un periodo de ocupación (no se establece duración mínima: antes un mínimo de una semana al año).
3. Conceptúa los diversos supuestos como un producto turístico, no pudiéndose comercializar como un producto de inversión (art. 3.4).
4. Refuerza la posición jurídica del consumidor. Introduce novedades, para mejor protección de consumidores, en cuanto a:
 - Normas de comercialización y publicidad.
 - Información precontractual y contractual.

- Facultad de desistimiento del contrato (ahora 14 días).
- Prohibición de anticipos: se prohíbe cualquier pago anticipado al vendedor o a un tercero, así como la constitución de cualquier derecho de garantía, personal o real, prestado a favor de cualquier persona.
- Rescisión de contratos accesorios.
Además, en el apartado (25) de la Exposición de Motivos de la Directiva, se aconseja a los Estados miembros a fomentar la constitución de organismos públicos y privados para la resolución de litigios.
- 5. La Directiva refuerza la colaboración entre Estados miembros, en el marco del Reglamento de Cooperación en materia de protección de Consumidores: ordena el establecimiento y desarrollo de mecanismos específicos de resolución de conflictos, y se establece la técnica de la autorregulación de las asociaciones de empresarios.
- 6. Contiene unos anejos para facilitar el exacto cumplimiento de la Directiva en materia de:
 - Información normalizada en el DAT.
 - Información normalizada en el producto vacacional de larga duración.
 - Información normalizada en contrastos de reventa.
 - Información normalizada en contratos de intercambio.
 - Formularios de escritos de desistimiento.

3. La incorporación al derecho interno por los países de la Comunidad Europea

La mayor parte de los países de la Comunidad Europea ya han incorporado a su normativa interna las normas impuestas en la Directiva: Todos ellos se han limitado a incorporar las normas de protección de consumidores (normativa de consumo), pero ninguno de ellos introduce normas de carácter sustantivo, porque, o bien no las tenían (al ser emisores y no receptores de turistas, no las necesitan), o bien carecen de normativa específica dada la variedad de supuestos de hecho), o bien, al no ser exclusivistas, subsiste su normativa anterior. La labor de transposición se limita, en consecuencia, a imponer una normativa más eficaz de protección de consumidores, de acuerdo con la Directiva.

A modo de esquema, podemos resumir el estado actual de la implantación interna de la Directiva (a 30 de junio de 2011):

- países de la UE que han transpuesto la Directiva (14): Austria, República Checa, Dinamarca, Francia, Alemania, Reino Unido, Italia, Grecia, Irlanda, Luxemburgo, Malta, Países Bajos, Portugal y Rumanía,
- países que no siendo de la UE, la han adoptado (1): Serbia,
- países que aun no han aprobado la norma interna (13): Finlandia, Suecia, Bélgica, Bulgaria, Chipre, Eslovenia, Estonia, Letonia, Lituania, Polonia, Eslovaquia, Hungría y España.

4. Normas internacionales a tener en cuenta. El reglamento Roma I

Para darnos una idea del marco legal en el que nos movemos, en el marco de la Comunidad Europea a la que pertenecemos, debe de tenerse muy en cuenta la aprobación del Reglamento 593/2008 de 17 de junio de 2008 sobre Ley aplicable en obligaciones contractuales, llamado ROMA I, que, de facto, sustituye al Convenio de Roma de 1980 (art.24 ROMA I), y que es aplicable a los contratos internacionales celebrados a partir de **17 de Diciembre de 2009**. En la materia que nos ocupa, debe de tenerse especialmente en cuenta:

- a) El citado Reglamento, dada su naturaleza reglamentaria, es norma comunitaria directamente aplicable a los Estados de la CEE (salvo a Dinamarca y Reino Unido, excluidas del mismo). Y es de aplicación por encima de cualquier normativa interna.
- b) Es aplicable a todo contrato internacional (es decir aquel en que intervienen partes de distinta nacionalidad, no bastando el simple sometimiento a fuero extranjero).
- c) Parte del principio general de la autonomía de la voluntad de las partes para determinar la ley aplicable a sus obligaciones contractuales (aunque la sea de un país donde no rija el Reglamento: art. 2 ROMA I). Se refiere a:
 - la ley es la aplicable al fondo del contrato, no al fuero aplicable.
 - la remisión se hace a las normas sustantivas, exceptuándose el reenvío que éstas pudieran hacer a otras (art. 20 ROMA I).
 - la remisión, si se hace a un Ordenamiento, se entiende a las normas vigentes en cada momento (si cambian, se aplicarán en los términos resultantes del cambio normativo).
 - Si un Estado (como España) tuviera distintas normas contractuales según su territorio, cada unidad territorial se considera, a estos efectos, como un país (art. 22 ROMA I).
- d) La elección ha de ser clara, ya sea expresa o tácita, pero no hipotética.
- e) Hay determinadas exclusiones por razón del contrato, no aplicables a nuestro caso.
- f) En materia de aprovechamiento por turno se contiene una regla específica: art. 6.4.c ROMA I, al determinar que, cualquiera sean las circunstancias de los consumidores, será de aplicación la protección derivada de la Directiva de 1994.
- g) Las normas internacionalmente imperativas (denominadas por Roma I "leyes de policía", art. 9), a diferencia del Convenio de 1980, sí se definen ahora con precisión: son normas de derecho público (no se aplica por tanto al derecho privado) y necesarias para la salvaguarda de intereses públicos (no basta que sean imperativas, sino internacionalmente imperativas).

De todo lo dicho (y la misma línea fue mantenida por los legisladores de Grecia y Portugal, a la hora de transponer la Directiva de 1994) se deduce que ya no cabe mantener el carácter imperativo de la DAT 1998 frente a los regimenes constituidos al amparo del Reglamento Roma I, siempre que:

- 1º Surja de una relación contractual internacional contraída con posterioridad al 17 de Diciembre de 2009.
- 2º Que se configure como una entrega de bienes y/o una prestación de servicios (no como derecho real, con competencia exclusiva de la *lex rei sitae*).
- 3º Que se someta a ley extranjera, pues a falta de elección, y tratándose de prestación de servicios, se aplicaría, por defecto, la ley del lugar donde se presten (art. 4.I.d. ROMA I).
- 4º Cualquiera fueran las circunstancias de los consumidores, se aplicaría la normativa comunitaria protectora contenida en la Directiva de 1994, hoy de 2009: art. 6.4.c ROMA I.

La aplicabilidad de ROMA I ya no ofrece duda alguna, como se adujo en su día por España respecto del Convenio de 1980 al trasponer la Directiva de 1994, como expresamente se deduce del apartado (17) de la Exposición de Motivos de la Directiva.

5. Principios básicos a tener en cuenta en la labor de transposición

La labor de transposición (o más propiamente, de incorporación de una norma comunitaria al derecho interno) ha de hacerse, como dice la Directiva, "legislando bien", en los términos del apartado (25) de la Exposición de Motivos de la misma. Ello exige tener en cuenta:

1. Las exigencias derivadas de la aprobación del Reglamento Comunitario ROMA I, y que ya ha sido brevemente examinado.
2. Las derivadas, además, de la aprobación del Reglamento CEE 44/2001 de 22 de Diciembre de 2000, sobre competencia judicial (BRUSELAS I). A la plena aplicabilidad a la materia que nos ocupa de este Reglamento sobre competencia judicial y sobre ejecución de resoluciones judiciales dictadas por los Estados miembros, alude expresamente el apartado (18) de la Exposición de Motivos de la Directiva de 2009.
3. Las derivadas propiamente de la aprobación de nueva Directiva Comunitaria de 2009. La Directiva se aplica a casos no contemplados ni incluidos en la Directiva de 1994 (es decir, extiende su ámbito objetivo de aplicación). Del articulado de la Directiva (art. 1 y ss.) podemos señalar:
 1. Alojamientos vacacionales y contratos vacacionales de larga duración.
 2. Contratos de reventa: Son definidos en el artículo 2º, y, no obstante su denominación, parece referirse más bien a la mediación o asistencia para la reventa.
 3. Contratos y sistemas de intercambio.
4. Y por último, debería aprovecharse la oportunidad que ahora se presenta para tener muy en cuenta la experiencia práctica de la LAT 1998 tras más de trece años de aplicación de la LAT 1998. Esta experiencia nos muestra:
 - a) Constatación de que, en la realidad, prácticamente no se han constituido regímenes de DAT con arreglo a la nueva ley, y los pocos

que se han hecho son, casi en su totalidad, en régimen arrendaticio (y no en régimen de derecho real). La mayor parte de los complejos existentes lo son de naturaleza personal y tipo Club. En efecto, de las estadísticas disponibles resulta:

En Europa hay aproximadamente 1.500 complejos y 85.000 alojamientos. En número de complejos, los países más importantes son España (35,3% del total), Italia, Portugal y Francia: Representan los cuatro países casi un 80% del total de Complejos. Dentro de España, más de un tercio de los complejos existentes están en las Islas Canarias.

Por sistemas organizativos, casi el 70% de los complejos españoles están explotados en régimen asociativo, un 20% en régimen preexistente de multipropiedad y el 10% restante bajo el régimen de la LAT 1998. No obstante el carácter pretendidamente exclusivista de la LAT 1998, la realidad es que, la mayor parte de los Complejos sitios en España y explotados en régimen de "timesharing" están en régimen de derecho personal y de tipo asociativo (casi todos ellos bajo la fórmula "Club Trustee"), regulado por las leyes extranjeras (ya que España nada regula al respecto). Y respecto de los pocos que están acogidos a la LAT de 1998, la mayor parte hoteles, están en régimen de derecho arrendaticio. De derecho real prácticamente no se han constituido.

Por el lado de los consumidores, más del 85% son extranjeros (casi un 50% son británicos).

- b) Excesivo reglamentismo de la norma actualmente vigente: Estamos, en gran medida, ante una norma de espíritu reglamentario con rango de ley formal ("cuerpo de ley con espíritu de reglamento"), lo que dificulta enormemente su modificación futura (rigidez formal).
- c) Continuos intentos por algunos empresarios desaprensivos (la mayor parte de ellos extranjeros, por cierto) de sortear el ámbito de aplicación la LAT (mediante regimenes de duración inferior a 3 años, o con turnos de seis días....) En este punto, España no ha sido una excepción (y ello ha justificado, en gran medida, la aprobación de la nueva Directiva).
- d) Continuo intento de sortear las normas propiamente de consumo (sobre todo en materia de anticipos, a través de la constitución en garantías a favor de un tercero).
- e) Se sigue advirtiendo, no obstante los términos imperativos de la actual LAT, una continua la proliferación de técnicas comerciales agresivas, sobre todo en aquellos regimenes constituidos para burlar la aplicación de la Directiva de 1994 y LAT 1998 (téngase en cuenta que los gastos de comercialización pueden suponer más del 50% del precio final de venta).
- f) Se ha advertido la existencia de cuestiones no incluidas en la vigente legislación, y por tanto no reguladas, y, por tanto, al margen de

la Directiva de 1994: reventas, sistema de puntos, intercambio... Este defecto, también achacable a la Directiva de 1994, es corregido con la Directiva de 2009.

- g) Prolija normativa notarial, lo que ha supuesto unas escrituras de extensión desmedida, con el coste que ello supone, e incompleta normativa adjetiva registral, que determina formas muy distintas de proceder por cada Registrador, con la consiguiente inseguridad jurídica y, sobre todo, económica. Todo ello supone, y ha supuesto sin duda, un incremento, en muchos casos, injustificados, de los llamados "costes de transacción", con las ineficiencias económicas que ello conlleva, y que en muchas ocasiones no se justifica por el aumento de la seguridad jurídica.
- h) Absoluto fracaso del sistema de publicidad articulado en la LAT 1998 a través de los folletos informativos depositados en el Registro de la Propiedad. Consultados aquellas oficinas registrales con complejos en su demarcación, nos han indicado que nadie ha solicitado información de los folletos depositados en dicha oficina. De igual modo, no se han solicitado las consultas a Notarías, Registros de la Propiedad ni en Oficinas Municipales de Información al Consumidor. Ello obliga a replantearse la viabilidad del sistema de publicidad hoy vigente.

Líneas básicas de la nueva normativa

Las grandes líneas de la nueva normativa deberían ser, a mi juicio:

1. Tener muy en cuenta la importancia del elemento transnacional, ya por el lado de los empresarios como de los adquirentes de DAT, que aconseja la existencia de productos homogéneos en varios países (máxime si existe posibilidad de intercambiar). El sistema español actual es UNICO y EXCLUSIVO en el mundo, con el agravante de ser una potencia (la principal) receptora de turistas.
2. La ley española hoy vigente, en exceso intervencionista, parte de la idea de que se trata de producto inmobiliario o de inversión (en contradicción con la propia Directiva, que destaca su carácter turístico). Como dicen los empresarios del sector, se compran "vacaciones" y no un producto inmobiliario. Por ello, el sistema se articula a través de un intenso control notarial y registral. La Directiva es clara (artículo 3.4) señalando que no se trata, ni se puede comercializar como un producto inmobiliario o de inversión. No tiene sentido, en consecuencia, la actual regulación.
3. Se ha de tener en cuenta el más amplio ámbito de aplicación de la Directiva, que ha de referirse no sólo a bienes inmuebles, sino al más general de alojamientos, debiéndose incluir también bienes muebles (caravanas, cabañas prefabricadas, embarcaciones....) que quedan dentro del ámbito de la normativa comunitaria.

4. Que, al amparo de ROMA I deben de reputarse válidos, cualquiera sea la normativa interna española, los regímenes constituidos sobre inmuebles en España de naturaleza obligacional, conceptuados como prestación de servicios, surgidos de contratos internacionales, y con expresa con remisión a regímenes foráneos. Debe, en consecuencia, desaparecer el carácter imperativo y exclusivo del DAT, aun tratándose de inmuebles sitios en España, salvo que se trate de derechos reales. Aunque se mantuviera el carácter imperativo, la norma a elaborar no podría ir en contra de la normativa comunitaria. Ello no es óbice para mantener la existencia, como derecho real, y por tanto regida por la "lex rei sitae", en términos idénticos al actual DAT real, pero ya sin carácter excluyente ni exclusivo.
5. Por lo anteriormente dicho, parece conveniente, si quiera sucintamente, elaborar una nueva normativa interna que sea de aplicación a aquellos casos que no caben en el actual DAT, máxime cuando la realidad nos indica que la mayor parte de los complejos hoy existentes en España no se rigen por el DAT de la legislación española hoy en vigor. No parece conveniente dejar fuera de las normas internas supuestos consolidados en la práctica del sector:
 - para evitar, en lo posible, el sometimiento a legislaciones foráneas, inspiradas en otro tipo de ordenamientos jurídicos y de complicado encaje legal y tributario.
 - por lo que puede suponer de inseguridad jurídica, elemento clave para asegurar la permanencia de las cuantiosas inversiones foráneas realizadas por operadores extranjeros en nuestro país, y permitir la realización de nuevas inversiones.
6. Deben incorporarse, casi de forma literal, las normas sobre protección de consumidores, en los exactos términos de la Directiva (publicidad, desistimiento, contratos vinculados, prohibición de anticipos....). Debe tenerse en cuenta los distintos conceptos legales, según la normativa interna y la normativa comunitaria, de empresario y consumidor. Y, en todo caso, la protección de la ley nacional podría ser superior, nunca inferior, a la normativa comunitaria.
7. De la conveniencia de utilizar las nuevas tecnologías ligadas a internet en la necesaria publicidad de los productos ofrecidos por los empresarios del sector, a través de sus páginas web, tanto a nivel individual (la página de cada una de las empresas comercializadoras) o colectivo (a través de sus asociaciones profesionales), permitiendo dar transparencia a un sector comúnmente acusado de "oscurantista". En esta misma línea cabe señalar, en el ámbito comunitario, la Directiva de Créditos al Consumo (Directiva 2008/48/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008) y en el ámbito interno la Ley 16/2011 de 24 de junio de Crédito al Consumo.
8. No se debe excluir, en los términos que aconsejaba el Parlamento Europeo, la posibilidad de utilizar, a los solos efectos publicitarios, y sin carácter exclusivo o excluyente el instrumento legal que proporciona

el Registro de la Propiedad, tratándose de bienes inmuebles sitos en España, con una función distinta según sea la naturaleza jurídica del derecho constituido:

- Si son derechos personales constituidos al amparo de normativas foráneas, imponiendo obligatoriamente que conste publicitado en el Registro, con efectos de publicidad-noticia, es decir, dar conocimiento público y publicidad al régimen aplicable (naturaleza, normas reguladoras....).
 - Si el adquirente de un derecho personal (ya sea constituido al amparo de normas patrias o foráneas), siempre que esté publicitado, pueda inscribir su derecho, si así lo convienen las partes (a modo análogo a como hoy son inscribibles los arrendamientos).
 - Si se trata de un DAT real, que se haga en forma análoga a la que ahora se hace.
9. Si el régimen está debidamente publicitado a través de internet, parece aconsejable no imponer, como obligatorio, el depósito en el Registro del folleto informativo (como ahora), sin perjuicio de que el empresario pueda hacerlo, si así le conviniera. Para ello se ha tenido muy en cuenta la experiencia práctica del actual régimen de depósito imperativo, que se ha demostrado ineficaz, dado el mínimo uso que de ello se ha hecho por los consumidores.
10. Además, en cumplimiento de lo apuntado en el apartado (25) de la Exposición de Motivos de la Directiva, debe promoverse:
- En el ámbito de las Administraciones Públicas: Admitir, aun cuando sea voluntario para el empresario, el sometimiento de los conflictos al arbitraje de consumo, dinamizando la ejecución de los laudos dictados.
 - En el ámbito empresarial, fomentándose la creación del “defensor del consumidor”, voluntario para el consumidor y obligatorio para las empresas integradas en la organización empresarial, siguiendo las pautas de las figuras hoy existentes (en materia de Banca, seguros, inversiones bursátiles....).
11. Se ha de configurar siempre, en los términos de la jurisprudencia comunitaria, a efectos tributarios, no como una ENTREGA DE BIENES sino como una PRESTACIÓN DE SERVICIOS (a efectos de determinar el lugar de la prestación, tipo tributario...).

Por todo ello, cabe concluir que hace falta una normativa completamente nueva: No basta con retocar ni parchear la LAT. La Nueva Normativa debe, en consecuencia, debería consistir en:

- a. La aprobación de una nueva norma estatal de rango legal y de plena vigencia a todo el territorio nacional (conceptuada como ley-marco), de carácter preferiblemente breve, que contenga el ámbito de aplicación de la norma, de limitación sustantiva de los derechos a los que se refiere, normas de consumo, régimen sancionador (en el ámbito civil: todo incumplimiento relevante, en vez de cerrar el Registro, lo que no

preocupa al promotor, debe abrir la vía del desistimiento unilateral...) y normas tributarias.

- b. Debería de facultarse al Gobierno para aprobar normas reglamentarias de naturaleza adjetiva, afectando a cuestiones documentales, fiscales y registrales.

6. El íter normativo español

Vamos a hacer un breve resumen del procedimiento de elaboración de la normas de transposición, todas ellas basadas en la elaboración de un texto único, de nueva planta, que derogue la LAT de 1998 e incorpore la normativa comunitaria:

BORRADOR DE ANTEPROYECTO DE LA COMISION GENERAL DE CODIFICACIÓN. (*desconozco dirección de Internet donde esté accesible el texto íntegro*).- El Gobierno (a través de la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia), consciente de su obligación de trasposición, encarga la redacción de un Borrador a la Sección Civil de la Comisión General de Codificación, quien a finales de enero de 2010 elabora un Borrador de Anteproyecto (que llamaremos Borrador CC).

El Borrador CC consta de una Exposición de Motivos, Dos títulos y 32 artículos, cuatro Disposiciones Transitorias y tres Disposiciones Finales, más seis Anejos (con Formularios sobre cada tipo de contrato regulado en la misma, sobre documento de desistimiento y con una tabla de concordancias con la Directiva, de forma análoga a la contenida en la Directiva) y se basa en la necesidad de adaptar la normativa comunitaria y evitar una dualidad de textos normativos: Así se contempla:

- TITULO PRIMERO (de Normas Generales), que se limita a trasponer el contenido de la Directiva, manteniendo el tradicional concepto español de consumidor en normativa de consumo (es decir, persona física o jurídica que actúan ajenos a su actividad profesional).
- TITULO SEGUNDO (Normas especiales sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico), que se limita a reproducir casi literalmente los preceptos sustantivos de la Ley 42/1998, dado que, como se dice en la Exposición de Motivos, no se ha propuesto una reforma, pues “requeriría una evaluación del estado actual de sus resultados, un análisis de las propuestas contractuales y de las respuestas tan variadas del Derecho comparado” que excede de las funciones de la Comisión General de Codificación.

No contiene normas tributarias.

ANTEPROYECTO APROBADO POR EL CONSEJO DE MINISTROS EL 10 DE JUNIO DE 2011 (*el texto íntegro del texto está accesible en la red en la siguiente dirección: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/PROYECTOS/2011-APROVECHAMIENTO-POR-TURNO.htm>*). El Consejo de Ministros de 10 de junio de 2011 aprueba un Anteproyecto de Ley, elaborado en la Subdirección General de Política Legislativa del Ministerio de Justicia, a instancia de tres Ministerios:

el de Justicia, el de Sanidad, Política Social e Igualdad y el de Industria, Turismo y Comercio. El Anteproyecto, parte de los trabajos de la CGC, aunque introduciendo algunos cambios (más formales que sustanciales). Se trata de un simple Anteproyecto, que se ha sometido a Informe del Consejo de Consumidores y Usuarios, Organización de Empresarios de Tiempo Compartido de España (ANETC-OTE), Consejo de Estado, Consejo General del Poder Judicial y Consejo Fiscal. Por el momento, sólo he tenido acceso a los Informes emitidos por ANETC-OTE, por el C.G.P.J. y por el Consejo Fiscal (que aparecen ya colgados en Internet). El Consejo de Estado, en comisión, ha emitido, con fecha 20 de Octubre de 2011, Dictamen 1553/2011, cuyo contenido todavía no conozco, al no estar accesible en Internet.

Una vez recibidos los Informes solicitados, se procederá a elaborar el Proyecto de Ley, que, aprobado por el Consejo de Ministros, se remitirá a las Cortes para su tramitación parlamentaria.

Sigue siendo un texto único (que adapta la Directiva y sustituye y deroga la LAT 1998). El Anteproyecto CM tiene una Exposición de Motivos, Tres títulos y 42 artículos, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria y tres Disposiciones Finales, más cinco Anejos (análogos al del Borrador CC, salvo que falta una tabla de concordancias, dado que al margen de cada artículo consta la concordancia con la Directiva y Ley 42/1998).

- EXPOSICION DE MOTIVOS, explicativa de las causas y principios que inspira el texto elaborado.
- TITULO PRELIMINAR (de Disposiciones generales), que se limita a trasponer las normas generales (artículos 1 y 2 de la Directiva).
- TITULO PRIMERO (de la protección de los consumidores en los contratos objeto de la ley) que se limita a trasponer el contenido de la Directiva, manteniendo (al igual que el Borrador de CC) el tradicional concepto español de consumidor en normativa de consumo.
- TITULO SEGUNDO (Normas especiales sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico), que se limita a reproducir casi literalmente los preceptos sustantivos de la Ley 42/1998, pues, según la Exposición de Motivos, “se limita a incorporar la Ley 42/1998 con las necesarias adaptaciones de su textos las exigencias de la Directiva.”. No se han tenido en cuenta las experiencias de trece años de la aplicación de la LAT 1998.

SEGUNDA VERSIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE CONTRATOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES DE USO TURÍSTICO, DE ADQUISICIÓN DE PRODUCTOS VACACIONALES DE LARGA DURACIÓN, DE REVENTA Y DE INTERCAMBIO (versión 22 de agosto de 2011): El texto está accesible en http://www.lizarza.com/enlace_abogados.htm. Se supone que ha sido elaborado a la base de los informes recibidos. Se observa una idéntica orientación general, salvo un pequeño apunte, de gran importancia, en la Exposición de Motivos, sin reflejo explícito en el articulado.

- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS: Es prácticamente idéntica a la anterior. Sólo añade, al tratar del título II, lo siguiente: “Además la vía interme-

dia establecida en dicha Ley (la 42/1998) consistente en regular detalladamente el derecho real de aprovechamiento por turno y permitir la configuración de este derecho, como variante del arrendamiento de temporada, se abre para acoger cualquier otra modalidad contractual de constitución de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, a las que resultarán aplicables las disposiciones de esta ley y de la legislación general de protección del consumidor". Este añadido, que parece dar entrada, en aplicación del Reglamento ROMA I, a regímenes de naturaleza personal o asociativo, al margen del sistema de DAI, no tiene, sorpresivamente, reflejo normativo directo y claro en el texto de la norma (solo puede apoyarse en el art. 24.6), que sin embargo mantiene el carácter exclusivo y excluyente de la configuración del derecho que hace la Ley (24.7 Ley).

- Desparece el Título Preliminar (Disposiciones Generales), que se refunde con el anterior Título I, y, al igual que el Borrador de la CCG, se llama ahora Título I (Normas Generales), que se destina a trasponer las normas de la Directiva. Está dividida en siete capítulos.
- El Título II lo denomina "Normas especiales sobre el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico" que sustituye a la Ley 42/1998.
- El Título III lo dedica, igual que antes, a Normas tributarias.
- Tiene una Disposición Transitoria, una Derogatoria y cuatro Disposiciones Finales (la Primera es nueva, al modificar la LEC).

FUTURO DE TALES TRABAJOS.- La disolución de las Cortes Generales, y la convocatoria electoral para el día 20 de noviembre de 2011 ha dejado dicho Borrador en punto muerto. Será el nuevo gobierno que salga de las elecciones quien deberá continuar los trabajos iniciados. Parece que es propósito de los hoy ponentes hacer una nueva versión, ya como Proyecto, con la intención de aprobarla como Real Decreto-Ley, dados los apremios de la Comisión Europea para su aprobación (el último aviso es de 29 de Septiembre de 2011).

En todo caso, sí parece importante hacer una visión crítica de la última versión del Borrador citado, con la esperanza que puedan ser tenidos en cuenta para la futura norma a elaborar.

7. Críticas al anteproyecto

ASPECTOS POSITIVOS. Todos los textos elaborados, según consta en sus respectivas Exposiciones de Motivos, señalan la conveniencia de elaborar un texto único, que, además de trasponer la Directiva Comunitaria (que está compuesta por normas de consumo, es decir, aquellas caracterizadas por hecho en que la contraparte del empresario es un consumidor, aun entendido "a la española"), modifican la normativa sustantiva española (contenida en la LAT 1998, que expresamente se deroga), de marcado carácter objetivo (por razón de la materia, siendo indiferente que en la relación jurídica intervenga un empre-

sario y un consumidor). Esta decisión del legislador es, a mi juicio, positiva, y trata de "evitar la pluralidad de normas y posibles antinomias" (apartado III Exposición de Motivos), máxime teniendo en cuenta que la LAT 1998 ya incorporaba una Directiva Comunitaria de derecho de consumo. El haberse limitado ahora a trasponer la Directiva, sin tocar la LAT (lo que aconsejaba el Informe del C.G.P.J.) hubiera facilitado, de momento, la labor del legislador, pero hubiera introducido importantes dudas de derecho en su aplicación, incluso aunque se hubiera tramitado simultáneamente una reforma de la LAT. Este distinto ámbito de aplicación (Título I de marcado carácter subjetivo, y el Título II, de carácter objetivo) tiene especial trascendencia para determinar el carácter de los derechos reconocidos por la Ley:

- El Título I es claramente de naturaleza IMPERATIVA (vid art. 17 Anteproyecto), que impide a los consumidores renunciar derechos concedidos por la Ley, pero sólo cuando en la relación jurídica haya un empresario y un consumidor (entendido a la española).
- El Título II parece ser, a juicio del Informe del C.G.P.J., cuando no intervenga un consumidor, de naturaleza DISPOSITIVA (ámbito objetivo), modificándose, en consecuencia, el carácter marcadamente imperativo de la ley hoy vigente, aunque no sea parte un consumidor (dado que art 2.1 Ley AT 1998 no se reproduce en el Anteproyecto). Es posible (casi seguro, podría asegurar, teniendo en cuenta los términos de la Exposición de Motivos) que no fuera ésta la voluntad del legislador (que prácticamente se limita a reproducir la normativa hoy vigente), pero sus consecuencias son las expuestas. En otro caso, habría que incorporar al Título II del Anteproyecto el actual artículo 2.1 de la LAT 1998.

ASPECTOS CRITICABLES O MEJORABLES

DE CARÁCTER GENERAL.- Respecto del Título Primero, el Anteproyecto se limita a la mera reproducción de la Directiva, por lo que no es posible hacer críticas al legislador nacional. Quizá criticar el haber mantenido el tradicional concepto español de consumidor (propio de nuestras normas de consumo), que, aunque distinta de la comunitaria (y por tanto, susceptible de plantear conflictos transnacionales) es coherente con nuestras normas internas de consumo.

Las mayores críticas pueden hacerse respecto del Título Segundo: El objeto de la Directiva de 2009 era, según consta en su Exposición de Motivos, adaptar la normativa de protección de consumidores a la experiencia práctica de la Directiva de 1994, al nuevo marco legal comunitario y a la aparición de nuevos productos vacacionales. El Anteproyecto del CM no tiene en cuenta ninguna de las citadas premisas.

1. La primera y principal crítica es que mantiene el carácter exclusivista del marco legal diseñado. Y tal carácter exclusivista:
 - a) Es contraria a la realidad del mercado de tiempo compartido, caracterizada por:
 - la existencia de productos homogéneos (y que se pretende sean intercambiables), en diferentes países y para consumidores de distintos países.

- la constante innovación en los productos ofrecidos por la industria: se van creando nuevos productos, de naturaleza jurídica muy diversa en función de lo que el mercado demanda.
 - b) Es opuesta a la normativa del resto de los países de nuestro entorno: Ningún país (salvo España) tiene legislaciones exclusivistas, y casi la totalidad (salvo Grecia y Portugal) carecen de normativas sustantivas reguladoras, fuera de las normas de consumo, por estimarse así más conveniente, dada la diversidad de las fórmulas jurídicas que se presentan. El solo repaso de los procedimientos de trasposición de la Directiva de 1994 es claro y expresivo de lo dicho.
 - c) Es contraria, además, a nuestro vigente derecho: La plena vigencia en España de ROMA I (y antes del Convenio de Roma 1980) exige reconocer (como en su día hicieron Portugal Grecia, que, al adaptar sus leyes a la Directiva de 1994, optaron por regímenes no exclusivistas) la plena validez de dichos regímenes de derecho personal constituidos al amparo de normas extranjeras, aunque se refiera a inmuebles sitos en España. El Anteproyecto solo se refiere, de modo indirecto y tangencial, en el artículo 18. Dado que en España se contiene una normativa sustantiva del derecho, y dado que, conforme a ROMA I no caben sistemas exclusivistas como el pretendido DAT, parece conveniente, por motivos de seguridad jurídica, dejar claro su admisibilidad, máxime teniendo en cuenta, como se ha dicho, que más del 70% de los complejos se rigen por sistemas de naturaleza personal.
 - d) Y además no parece oportuna, dado que España es un país receptor de turismo, que es un sector estratégico y verdadero motor de nuestra economía.
2. No se ha tenido en cuenta la experiencia de trece años de aplicación de la vigente LAT 1998. Los títulos II y III son prácticamente una transcripción literal de la LAT 1998.
 3. No se ajusta a la realidad de los tiempos: No se aprovecha las posibilidades que hoy ofrece la técnica, y en concreto, de Internet.
 - ¿No sería bastante que la publicidad precontractual (documento informativo, según la nueva terminología, y no folleto informativo, como se llamaba antes) se pueda hacer en la hoja web del comercializador o de la Asociación Empresarial, y que después se incorpore como anejo al contrato, y dejar con carácter voluntario, en ese caso, el depósito del documento informativo en el Registro de la Propiedad, que se ha demostrado inútil, como se ha indicado?
 - Si así se acuerda en el contrato, las notificaciones deberían poderse hacer en la dirección de correo electrónico que las partes designen a tal fin, y que pueden cambiar mediante notificación en igual forma. Tener en cuenta que la práctica de las notificaciones es el obstáculo mayor que las empresas se han encontrado para exigir el cumplimiento de la ley.

En la línea que se propone va la legislación: normativa de tráfico, notificaciones fiscales telemáticas, legislación de sociedades de capital (anuncios en hoja web de la Compañía...), legislación de préstamos al consumo...

CRÍTICAS PUNTUALES:

1. El informe del C.G.P.J. critica la determinación de los plazos para ejercitar el derecho de desistimiento, ya que, en puridad los fijados en los apartados b) y C) del apartado 2 del artículo 13 son indeterminados (solo señalan un máximo), a diferencia de los términos de la Directiva (art. 6).
2. El informe del Consejo Fiscal señala que debería definirse el término "inversión" (art. 8.c), copiado de la Directiva, para evitar posibles conflictos. Yo, por mi parte, entiendo que "producto de inversión" debe entenderse opuesto a "producto de consumo". Se ha de comercializarse un bien de consumo, que es un servicio (turismo o vacaciones) no un bien de inversión (no es un producto financiero o inmobiliario).
3. El Informe del Consejo Fiscal critica que el artículo 12, al regular el contenido del contrato, olvide un elemento esencial del mismo (el precio), y también, aunque indirectamente, el artículo 15 (contratos de productos vacacionales de larga duración), que solo se refiere al pagos (en realidad, precio y forma de satisfacerlo).
4. Incompleta y poco clarificadora regulación en materias de derecho internacional: El artículo 18 Anteproyecto CM, al regular las normas de derecho internacional privado, regula solo el contrato entre empresario y el consumidor, pero no el régimen mismo, que, siendo de derecho personal, puede regirse por normas foráneas, conforme al Convenio de ROMA I y el Reglamento Roma I. Siendo de derecho real, quizá interesaría aclarar lo por todos conocidos: sólo regirá la ley española, con exclusión de todas las demás a las que las partes pudieran haberse sometido.

Podría entenderse, y así lo entiendo yo (aunque no lo entiendan así los Informes del Consejo Fiscal y del C.G.P.J.) que estos regimenes caben en el Anteproyecto (art. 24.6 de la última versión) cuando se refiere a "cualesquiera otras modalidades que sin configurar un derecho real, están comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley", que quedan sujetos a lo dispuesto en esta ley (la versión aprobada por el Consejo de Ministros se refería sólo al Título I). Entiendo que era mejor la primera versión, pues en tales regimenes, han de respetarse, obviamente, los derechos de los consumidores (contenidos en el Título I), pero no parece adecuada la aplicación del Título II, máxime teniendo en cuenta el carácter exclusivista del artículo 24.7.

5. Por lo antes dicho, el artículo 24.7 del Anteproyecto (24.6 del Anteproyecto CM), que mantiene el sentido exclusivista de la normativa interna, carece de sentido, salvo cuando se trate del derecho real típico (no al DAT arrendaticio), partiendo del principio que, teniendo el derecho del adquirente carácter obligacional, rige el principio de

autonomía de la voluntad (es una reminiscencia del antiguo sistema imperativo).

6. Debería de señalarse con claridad que tratándose del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico de naturaleza arrendaticia, que en ningún caso es de aplicación de Ley de Arrendamientos Urbanos (duración mínima del contrato, prórrogas forzosas, derechos de preferente adquisición, fianzas...), La redacción del artículo 24.6 parece indicar lo contrario.
7. Constatar el absoluto fracaso del actual sistema de publicidad precontractual, a través del depósito de los folletos informativos en el Registro de la Propiedad; por ello se suprime en esta 2º versión el anterior artículo 30 del 1º Anteproyecto CM. Ello obliga a replantearse el sistema de publicidad hoy vigente (vid lo antes dicho sobre las posibilidades de Internet).
8. No se ha aprovechado la ocasión para hacer alguna reforma puntual en la Ley hoy vigente, teniendo en cuenta la experiencia de trece años en su aplicación.
 - a. Sigue sin desaparecer el carácter ordenancista (poco se ha cambiado en esto el Anteproyecto CM respecto de la vigente normativa), propio de un producto inmobiliario y no turístico: Muchos de los requisitos y documentos, además, pueden obtenerse directa y gratuitamente por los consumidores (Vg. acompañar recibos del IBI: bastaría consignar la Referencia catastral...), y solo incrementan la factura final. Lo más correcto hubiera sido que la Ley no entrara en esos detalles (contenido detallado de la escritura y contenido de la inscripción), y lo hiciera un Reglamento, y que el Gobierno quedara autorizarlo a aprobarlo.
 - b. Determinar cómo se practica en el Registro de la inscripción del régimen (una inscripción extensa y las demás concisas) y sus modificaciones (sólo en la extensa, salvo si afecta solo a algunos apartamentos concretos, por analogía a la LPH). La experiencia nos muestra la diferente forma de proceder en cada Registro, y su consecuencia más inmediata son las diferencias de costes entre unos y otros Registros.
 - c. Al tratar de los seguros, no se habla de aspectos claves, que se manifestaron problemáticos desde la aprobación de la Ley 42/1998. En concreto:
 - El artículo 29 Anteproyecto CM dice seguro “u otras garantías”, sin especificar cuáles son.
 - No se determina, en cada caso, la SUMA ASEGURADA, teniendo en cuenta que la legislación española de seguros exige, por razones de solvencia, de las entidades aseguradoras, que todo seguro debe determinar la suma asegurada, o lo que es igual, la cantidad máxima que la Compañía habría de indemnizar caso que se produzca el siniestro.
 - Se ha de distinguir la obligación de mantener contratado un seguro (que dura lo que dice la ley) y la duración de los contratos celebrados (que generalmente es un año).

9. El artículo 31.1.4.h) introduce un nuevo documento (uno más) a aportar como contenido mínimo del contrato, y con carácter condicional ("en su caso"): Certificado de eficiencias energética del edificio o de la parte adquirida al contrato: Supuestamente constará en la declaración de obra nueva, y además se habrá pedido para obtener la licencia de actividad, por lo que no se entiende que forme parte del contrato...
10. Aunque tal posibilidad puede deducirse del artículo 34.4.5° del Anteproyecto CM, que se remite a la Ley de Propiedad Horizontal, no estaría de más que se reconociera en el artículo 29 del Borrador el derecho a exigir el pago de las cuotas de mantenimiento por el procedimiento monitorio y demás procedimientos reconocidos a la Comunidad de Propietarios en la LPH para exigir el pago de las cuotas de comunidad. Los Tribunales han sido, en muchos casos, cicateros en esta materia...
11. Respecto de la comunidad de titulares de derechos de aprovechamiento por turno, debería al menos:
 - a) Preverse la Junta sin reunión física, en términos análogos a los admitidos para las Sociedades Mercantiles. La dispersión geográfica de los mismos hace prácticamente inviable la reunión física.
 - b) Las mayorías exigidas para la adopción de acuerdos deberían referirse al capital asistente, ya presente ya representado, pues, en otro caso, serán inviables los acuerdos.
12. Debe de establecerse de vías rápidas, económicas y efectivas que disminuyan los conflictos generados hasta la fecha. La vía arbitral puede ser una solución, pero parece excesivo imponer, en la cláusula de sometimiento a "priori", el actual sistema arbitral de consumo, dado lo complicado del marco legal y su falta de especialización técnica. No se entiende que no se haya previsto, en el marco de las entidades empresariales, la creación de una figura (el defensor del turista), de carácter gratuito y voluntario para el consumidor, y con previo sometimiento a sus decisiones de las empresas del sector que así lo deseen.
13. Las normas tributarias deben tener en cuenta, por motivos de seguridad jurídica, los pronunciamientos jurisprudenciales (tanto europeos como nacionales) sobre calificación como entrega de servicios, lugar de realización del hecho imponible y momento del devengo de los impuestos.
14. En cuanto a la Disposición Transitoria, el Informe del C.G.P.J. aconsejaba aclarar el régimen transitorio: Qué ha de entenderse por adaptarse y qué concretos aspectos de la ley son trasladables a los contratos preexistentes. La redacción de la Disposición Transitoria Única es, a mi juicio, defectuosa. A mi juicio, debería de partirse de una clara distinción:
 - a) Normas relativas al REGIMEN (regimenes constituidos antes de la entrada en vigor de la ley): Nada dice al respecto el Anteproyecto, por lo que habrá que aplicar los principios generales del Código civil: No se aplica la presente ley, salvo (Disposición Transitoria 5°)

que el plazo de duración del régimen no podrá exceder de 50 años (en los anteriores a la LAT 1998, se cuenta desde su entrada en vigor), a menos que hubieran hecho escritura de adaptación.

Se exceptúa el caso de que los intercesados acuerden adaptarlos a la presente ley.

Para evitar posibles dudas, debería recogerse la plena vigencia de los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998, en iguales términos que se recogen en la misma (ya que queda derogada).

- b) Normas relativas a los CONTRATOS (contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la misma): La Disposición Transitoria 1ª señala que no se aplica la nueva ley a los contratos, cualquiera sea su denominación, referidos en los artículos 1 y 24 de la ley, celebrados entre empresarios y consumidores (no se entiende porqué solo a ellos y no a todo contrato), salvo que las partes así lo acuerden (la ley utiliza un término ambiguo "adaptar": es un acuerdo novatorio de acogerse a la misma, o a cualquiera de las modalidades reconocidas por la ley).
- c) Normas relativas a los DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES: Los derechos reconocidos en el Título I de la Ley son de aplicación a los contratos vigentes a la entrada en vigor de la misma, cualquiera sea su fecha, celebrados entre empresarios y consumidores, incluidos en los artículos 1 y 24 de la ley. Nada dice al respecto la ley. En cuanto a la obligación de "adaptación" (término usado como verdadero cajón de sastre, englobando actos de muy diferente naturaleza y finalidad):
- No me parece lógico obligar a adaptarse los regímenes regidos por la Ley de 1998, o ya adaptados a ella, ya que la Directiva y el Anteproyecto CM carecen de aspectos sustantivos nuevos, y además es directamente aplicable sin más a todos ellos.
 - Sí me parecería lógico obligar a (o, al menos, permitir) publicitar los regímenes no sujetos a la Ley de 1998, y que ahora, al reconocerse su plena validez y eficacia, interesaría que tuvieran acceso al Registro de la Propiedad, medida ya aconsejada en la Directiva.
 - Por último, el párrafo 4º señala que trascurrido el plazo señalado sin producirse la adaptación, el consumidor podrá pedirla judicialmente. ¿Y qué se pediría del Juez? Entiendo que solo podría publicitarse el régimen vigente, en los términos que rijan a la entrada en vigor de la ley.

8. Juicio final

Por todo ello, cabe concluir que el Texto proyectado no cumple las expectativas creadas. Debería procederse a una renovación total, partiendo de unas premisas nuevas, que manteniendo, si se estima conveniente, el actual DAT, tenga en cuenta la realidad del mercado y el marco jurídico en el que nos hallamos. Y valga para ello las siguientes razones:

- España es un país tradicionalmente receptor de turismo. Es por tanto estratégico para el interés nacional una regulación clara de la materia que permita acoger nuevas inversiones.
- El inversor turístico necesita un marco jurídico claro (la legislación autonómica reguladora de las características de los complejos es variadísima), estable (las inversiones turísticas se amortizan a largo plazo), seguro (que se exija el efectivo cumplimiento de las obligaciones legales, evitando competencias ilícitas, y facilitando que los contratos se cumplan de una manera eficaz y efectiva) y a ser posible homogéneo (igual en los diversos países receptores, dada la importancia del intercambio). El actual marco legal no lo proporciona en cuantía bastante.
- El adquirente de productos turísticos exige asimismo un marco legal que le asegure el pleno, efectivo y pacífico disfrute de su adquisición.
- Debe de acabarse con la mala imagen del sector y su litigiosidad. Si observamos la mayor parte de las Sentencias recaídas en la materia, los conflictos se han derivado, no tanto de deficiencias de técnica jurídica (no imputables, en su mayor parte, a las normas españolas, sino de la necesaria remisión a legislaciones foráneas, de complicada aplicación y difícil encaje práctico en nuestro país), sino de lo complicado de la ejecución internacional de lo convenido, y, sobre todo, de incumplimientos puros y duros de la norma, tanto desde el lado empresarial (con productos diseñados específicamente para evadir el cumplimiento de la ley y con técnicas agresivas de venta) como por el propio consumidor (que exige, en muchas ocasiones, más de aquello que en derecho le corresponde) El actual marco legal se ha mostrado ineficaz para acabar con los litigios.

Y por último, sería esencial que la nueva regulación sea realizada, además de por juristas técnicos, por expertos que conozcan el producto a regular, la realidad del mercado, las necesidades del sector empresarial, las especiales características de nuestro sector turístico, la importancia del elemento transnacional y la diversidad de los productos ofrecidos en el mercado (el "timesharing", entendido como producto turístico, ofrece numerosas variantes, de muy distintas conceptualizaciones jurídicas: es más una realidad económica que un producto jurídico) y la problemática que habitualmente encuentra el consumidor.