

Resumen sobre el Congreso anual del 2007 celebrado en Santa Cruz de Tenerife **Amparo Llorens Fernández**

Del 6 al 10 de junio pasados se celebró en Santa Cruz de Tenerife el 23 Congreso anual de la Asociación hispano-alemana de juristas.

El lugar de celebración del Congreso de este año ha sido la sorprendente isla de Tenerife, con una inmejorable climatología y una sorprendente diversidad ecológica, fruto de unas especiales condiciones ambientales. La orografía de la isla modifica localmente las condiciones climáticas generales, lo que da lugar a una rica variedad de microclimas. A pesar de tanta belleza, la asistencia de socios no ha sido muy numerosa, sin duda por la lejanía del lugar respecto de todos los lugares. Sin embargo, para quienes por primera vez acudían a esas citas, ese no fue un dato negativo, ya que permitió conocer mejor a los congresistas.

Tenerife es una isla de origen volcánico. La isla se encuentra a algo más de 300 Kms. del continente africano y a unos 1300 Kms. de la Península Ibérica. Santa Cruz de Tenerife se encuentra enclavada entre la bahía que lleva su mismo nombre y el Macizo de Anaga, alzándose en anfiteatro desde la costa hasta la cumbre

La Historia de Tenerife, al igual que la de las Islas Canarias es una historia de aislamiento por la lejanía. Las Islas, ubicadas en el Atlántico, se ubican más allá de las Torres de Hércules, que significaban la llegada al Estrecho de Gibraltar y el fin del mundo, más allá, tal y como contaba la leyenda, el abismo. Muchos autores antiguos opinaban que las islas Canarias serían los restos visibles y más elevados de un continente hundido: La Atlántida. Y los guanches serían los descendientes de los talantes. . Esto ha propiciado que la historia de Canarias haya sido escrita, en cierto modo, a partir de los viajes de Colón. Hasta su conquista por los europeos, que se prolongó a lo largo de casi todo el siglo XV, las Islas estaban habitadas por una población, los nativos de Canarias eran los Guanches, que son los verdaderos canarios, arraigados a esta tierra de volcanes, de clima tropical y de mucho sol. Puede que fueran de origen norteafricano y vivían de los frutos de la tierra, ya que no se les conoce tradición por la navegación.

Es la capital de la Isla. Santa Cruz de Tenerife es una ciudad cosmopolita, alegre y luminosa. Abierta al mar, llena de atractivos y con un marcado carácter isleño, la ciudad invita al paseo y a la relajación por sus ramblas y calles peatonales. Santa Cruz es, ante todo, una ciudad viva, con una gran actividad cultural y de ocio y un centro comercial de calles peatonales en el que ir de compras se convierte en un verdadero placer. La capital de la Isla es el centro neurálgico en las comunicaciones interiores e interinsulares, por lo que es un magnífico punto de partida para iniciar excursiones y conocer más a fondo el territorio insular.

Durante la tarde el miércoles 6 de junio fueron llegando los primeros congresistas, quienes tuvieron la oportunidad de conocer la sede del Parlamento de Canarias durante la recepción ofrecida, y disfrutar de este magnífico edificio ubicado en la calle Teobaldo Power, proyectado en 1883 por el arquitecto Manuel de Oraá y que desde entonces ha albergado a

diferentes instituciones, desde que se construyera como sede de la Sociedad Musical "Santa Cecilia" hasta su uso actual como Parlamento. En diciembre de 1982 el Parlamento Provisional de Canarias se instaló en este edificio, compartiendo el espacio con el Conservatorio de Música. Durante los dos años siguientes el Conservatorio iría abandonando paulatinamente las dependencias que aún ocupaba, si bien ha dejado vestigios de su paso, tal y como pudieron observar los congresistas en su sala principal y los magníficos frescos con referencias a conocidos músicos nacionales e internacionales. Esta situación se mantiene hasta que el edificio se convierte en sede definitiva y exclusiva del Parlamento de Canarias. Esta víspera de la inauguración del Congreso terminó con una cena informal de los asistentes.

El día siguiente comenzó con el Acto solemne de inauguración del Congreso a las 11 de la mañana en el Edificio de la Presidencia del Gobierno Autónomo de Canarias, oficiando la apertura el Presidente de la Asociación Prof. Dr. Peter Gantzer y con las palabras de bienvenida de el Excmo. Sr. Presidente del Parlamento de Canarias, don Gabriel Mato Adrover. La ponencia inaugural corrió a cargo del Prof. Dr. D. Luis Fajardo Spínola, cuyo tema versó sobre Las Reformas del Estado de Autonomías, tan de actualidad, quien analizó la evolución sufrida por los diferentes Estatutos del Estado español, y los problemas que conllevaron tanto en su origen, como los actuales cambios que se están produciendo. Posteriormente se ofreció un cóctel de bienvenida en la propia sede, durante el cual los asistentes pudieron apreciar la peculiar construcción de la misma por los materiales volcánicos utilizados, junto a la piedra, el metal y la madera, que conforman un singular edificio de gran belleza. En el patio interior, donde se ofreció el cóctel, contiene un espléndido y auténtico balcón canario de madera tallada, recuperado de una antigua casona de la Isla, que es el complemento original de esta magnífica obra.

La tarde comenzó con el primer Grupo de trabajo y trató el tema del "Timesharing", siendo moderador el Prof. Dr. Peter Gantzer. En particular tiene especial relevancia este tema precisamente en las Islas Canarias, siendo un destino habitual de este tipo de negocios. La primera ponencia corrió a cargo del Dr. Benedikt Selbherr, notario, quien comenzó haciendo un breve esbozo de la situación actual del Timesharing, radicando la mayor dificultad principalmente, no tanto en la adquisición del derecho, sino más bien en la posterior venta y en la distribución de productos similares. La estructura del Timesharing, mejor dicho, del derecho de vivienda a tiempo compartido, en Alemania es complejo y básicamente diferente a la estructura del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en España, si bien los problemas son paralelos, radicando principalmente en los siguientes pilares: a) adquisición: métodos agresivos de venta, déficit de información, relación inadecuada precio/prestación, b) Mantenimiento: las concretas posibilidades de cambio, continuos gastos de mantenimiento derivados en aumento y c) reventa. Hasta el 01.01.97 no había en Alemania ninguna regulación específica para el Timesharing, hasta que entró en vigor la actual ley que regula el derecho de vivienda a tiempo parcial "Teilzeitwohnrechtgesetz" (TzWrg). Con la "Schuldrechtsmodernisierungsgesetz" de 26.11.01 se incorporan las reglas del TzWrg en el Código Civil alemán, BGB, que regula solo determinados aspectos de los contratos de derecho de vivienda a tiempo parcial. El mecanismo de protección básico se encuentra en el I §§ 481. ff. BGB, que regula para los contratos a tiempo parcial determinados aspectos para la prevención de métodos

comerciales prohibidos en publicidad y venta a través de determinados instrumentos como por ejemplo obligaciones de información y plazo de desistimiento postcontractual.

Desde el punto de vista del derecho español, la siguiente ponencia corrió a cargo del Prof. Dr. Pedro A. Munar Bernat, Profesor Titular de Universidad de Derecho civil. Universidad de las Islas Baleares y Magistrado suplente de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares, quien haciendo un repaso por el origen y evolución de dicha figura, desarrolló la actual Ley de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, de 15 de diciembre de 1998. Destacando en primer lugar el propio título de la ley, dado que el legislador español se decanta por emplear una denominación que no responde a la traducción de un término extranjero y deja patente que nada tiene que ver con el derecho de propiedad. Destacó en particular los métodos actuales de protección de la ley, por cuanto con la misma, queda prohibido realizar una transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad, en la fase previa a la contratación, es decir, en el período promocional se cuida de manera exquisita la información que se debe facilitar a los posibles futuros adquirentes., se obliga al propietario o promotor a editar un documento informativo, al que se da el carácter de oferta vinculante, y en particular el artículo 9, enumera el contenido mínimo del contrato mediante el cual se venda un derecho de aprovechamiento por turno. Importante es también la regulación de la facultad de desistimiento, dado que la Ley reconoce al adquirente la facultad de poder desistir del contrato en un plazo de 10 días desde que se ha celebrado, sin necesidad de alegar causa alguna para ello, así como la facultad de desistir, dado que se le reconoce al adquirente la posibilidad de resolver el contrato en el supuesto de que el promotor haya incumplido la obligación de incluir alguna de las cláusulas que exige el artículo 9 en el plazo de 3 meses. Si se subsana ese incumplimiento se le dan entonces los 10 días para desistir.

Las ponencias continuaron esa misma tarde bajo el título “De la practica para la practica”, siendo el primer ponente D. Christian Ceranski, abogado de Erfurt, quien analizó el derecho de las garantías de los créditos desde tres perspectivas: Las Garantías personales, en concreto respecto de la Fianza: el atentado a las buenas costumbres de una fianza del cónyuge por causa de una sobrecarga financiera extraordinaria a pesar de la habilidad comercial de la esposa; y la fianza del cónyuge, y el atentando a las buenas costumbres de la asunción de una fianza para un crédito comercial. Respecto del cónyuge como tomador adicional del crédito: la delimitación entre el cotomador del préstamo y la sobrecarga financiera extraordinaria;y la delimitación entre cotomador del crédito y corresponsabilidad del cónyuge. El segundo bloque recogía las Garantías reales: en particular el derecho de prenda y la venida a menos de la titularidad de hipoteca inmobiliaria y crédito garantizado, así como respecto de la imputación de los beneficios de aprovechamiento de varios créditos. Por otro lado realizó un interesante análisis de la transmisión en garantía y cesión global, y de los presupuestos para la reclamación del propietario de la garantía en la devolución del aprovechamiento por el alquiler del bien dado en garantía; y desde el procedimiento de apertura de insolvencia, los presupuestos de efectividad del cobro del crédito cedido en garantía por el deudor por el administrador provisional. El tercer bloque recogió la valoración de las garantías, y en concreto la sobregarantía, todo ello mediante el análisis de diversas sentencia del GBH.

Finalizaron las ponencias de ese día con la realizada por Dña. Alba Ródenas Borrás, Abogada de Barcelona, quien desde el punto de vista del derecho español analizó cada una de las principales figuras englobadas en esta temática, su regulación en el Código Civil y concepto, en concreto dentro de las reales, la prenda, hipoteca, prenda sin desplazamiento, anticresis, y dentro de las personales la fianza.

Por la noche se ofreció un cóctel en el Parque Marítimo de Santa Cruz de Tenerife, cortesía del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que los congresistas degustaron tras una pequeña visita guiada por la ciudad de camino al mismo.

Durante el viernes 8 de junio la mañana se ocupó con otra serie de ponencias. El segundo grupo de trabajo giró en torno a la temática del derecho privado de la construcción. La moderación corrió a cargo del Dr. Cato Dill, abogado de Berlín, siendo el primero de los ponentes el Prof. Dr. Wolff Parmentier, de la Escuela Superior Karlsruhe Técnica y Economía, y Magistrado Presidente excedente de la Audiencia Territorial de Karlsruhe, que trató sobre la contratación y el ordenamiento contractual para las prestaciones en la construcción ("Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleitungen – VOB/B) como complemento de la insuficiente regulación legal del contrato de obras, así como la correspondiente gestión complementaria, y en concreto el problema de las cantidades adicionales o aminoradas producidas conforme el § 2 nº 3 VOB/B, los cambios adicionales del proyecto de obra, las prestaciones olvidadas en la lista de cláusulas y condiciones generales, las excepciones a la obligación de aviso, así como el contrato por precio global, finalizando la ponencia con las reconocidas reglas generales de la técnica en el BGB.

Dentro de esta misma temática el segundo ponente, D. Pablo Matos Mascareño, Abogado, Diputado del Parlamento de Canarias hizo un interesantísimo análisis de la nueva Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, así como un repaso pormenorizado de cada uno de los documentos que conforman el rosario en esta materia, tan conocidos por todos, tales como la Licencia de construcción, Declaración de obra nueva, Cedula de habitabilidad, de Licencia de primera ocupación; analizando igualmente con posterioridad cada uno de los agentes intervinientes tales como promotor, constructor, contratista, Director de obra, Director de ejecución de obra, etc. La ponencia finalizó con un amplio turno de preguntas, consecuencia posiblemente de un interés especial por esta nueva ley y por la particular situación urbanística de España.

Por la tarde, el programa ofrecía una visita de La Laguna (Patrimonio de la Humanidad) y los Montes de Anaga. San Cristóbal de La Laguna fue la capital de Tenerife tras la finalización de la conquista de las islas. El Casco histórico de la ciudad fue declarado "Bien Cultural Patrimonio de la Humanidad" por la UNESCO el 2 de diciembre de 1999 en Marrakech. En esta ciudad está situado el Consejo Consultivo de Canarias que los congresistas tuvieron la oportunidad de conocer, y como no, de envidiar a quien trabaja en tal bellísimo edificio. El inmueble conocido por Casa Montañés, es una muestra sobresaliente de la arquitectura civil canaria del Siglo XVIII que fue adquirido por la Comunidad Autónoma de Canarias en 1985, y destinado desde 1986 a residencia oficial de la única institución autonómica con sede oficial en Agüere, el Consejo Consultivo de Canarias. La visita en la ciudad continuó en el Convento de San Agustín, sede del primer Instituto de Canarias desde 1846, en el que han estudiado la mayoría de los canarios hasta entrado el s.XX. Cabe destacar el paso por este centro de enseñanza del escritor grancanario

D. Benito Pérez Galdós. En la actualidad acoge parte de las instalaciones del Instituto Canarias Cabrera Pinto.

La excursión continuó por el Macizo de Anaga, formación montañosa en el noreste de la isla que alcanza una altitud máxima de 1.024 metros (Cruz de Taborno). Declarado como parque natural en 1987, fue reclasificado en su totalidad a Parque Rural de Anaga en 1994 por la Ley de Espacios Naturales de Canarias. Su relativa altitud y su peculiar situación, quedando en el paso de los vientos Alisios, la convierten en una zona especialmente húmeda, lo que ha favorecido la existencia de una especial diversidad de habitats naturales que todos los congresistas pudieron admirar y maravillarse, incluyendo un grupo de “exploradores” que se atrevieron a hacer una pequeña excursión a través del bosque.

Tras un día de tanta actividad, la noche finalizó con una reconfortante cena, cortesía del cabildo insular, que todos los congresistas supieron agradecer de la mejor manera posible, que no es otra que disfrutando del cocido más importante de la gastronomía canaria, el puchero canario.

El último día de trabajo, el sábado 9 de junio, corrió a cargo de tercer grupo de trabajo, que tocaba un tema tan candente en la actualidad como la inmigración en Alemania y España, moderado por D. Michael Fries, la primera parte de la ponencia corrió a cargo del Excmo. Sr. D. Antonio Hernando Vera, Diputado nacional, Abogado experto en inmigración, que analizó la actual situación de España ante la inmigración, las últimas reformas legislativas en esta materia y sus consecuencias, y como no podía ser de otra manera, la peculiar situación de Canarias ante este problema y las soluciones que se adoptan. La segunda ponencia corrió a cargo del Prof. Dr. Peter Gantzer, Diputado del Parlamento bávaro y experto en inmigración, quien hizo un somero repaso de la inmigración en Alemania y de la Ley de extranjería de 1991, siendo en la actualidad los títulos que dan derecho a permanecer en Alemania sólo tres: el visado, el permiso de estancia y el permiso de residencia. Igualmente entró a considerar la postura ante el problema de la inmigración tanto desde el punto de vista de la normativa comunitaria, cuyo principio básico es que es competencia de los Estados miembros determinar la cifra de inmigrantes económicos que pueden entrar en la UE en busca de trabajo, como desde el punto de vista de Alemania que considera que se debería movilizar principalmente el potencial de mano de obra de los trabajadores de países miembros de la UE, así como que la admisión al mercado de trabajo debería estar vinculada, de forma general y sin excepciones, a la existencia de un contrato de trabajo.

Seguidamente la actualidad jurídica corrió a cargo de D. Marc André Gimmy, abogado de Dusseldorf, y D. Ignacio Romero Boldt, Abogado de Málaga, quienes nos pusieron al corriente de las últimas novedades legislativas.

La Asamblea General de socios tuvo lugar esa misma tarde, cuya nota predominante este año fue la brevedad de la misma, en la que se hizo un análisis económico de la asociación, se puso de manifiesto el bajo porcentaje de los socios españoles en comparación con los alemanes, y eso sí, se presentó la candidatura para el Congreso del año 2009 en Sevilla, que dio como resultado un absoluto consenso en la votación.

La cena de gala se celebró en el Hotel Sheraton Mencey, sede del congreso. El presidente, Prof. Dr. Peter Gantzer, dirigió unas palabras a los asistentes dando también las gracias a Don Luis Fajardo por la perfecta organización del congreso. Después de la magnífica cena ofrecida tuvo lugar un animado baile que duró hasta altas horas de la madrugada. Despidiéndose hasta el próximo año los congresistas recordarán durante mucho tiempo Tenerife, habiéndoles reafirmado para volver asistir y reencontrarse el próximo año en Konstanz 2008.