

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA

Newsletter
Societário

Português English

A (nova) Directiva relativa a *timeshare*, clubes de férias com desconto, sua revenda e troca

No dia 3 de Fevereiro de 2009 foi publicada a Directiva 2008/122/CEE do Parlamento e do Conselho, de 14 de Janeiro de 2009, relativa à protecção do consumidor a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens (*timeshare*), de aquisição de produtos de férias de longa duração (clubes de férias com desconto), de revenda e de troca.

Esta Directiva reviu e revogou legislação comunitária até então vigor e já com 14 anos, concretamente a Directiva 94/47/CE.

Atendendo ao facto de estarmos na presença de uma actividade que, só na União Europeia, gera um volume de negócios na ordem dos 10,5 mil milhões de euros, com tendência para aumentar, acompanhada de um aumento do número de queixas apresentadas (7.8%), urgia, por um lado, reforçar a protecção dos consumidores neste tipo

de contratos, e, por outro, alargar tal protecção a novos produtos que foram surgindo no mercado.

1. Âmbito de Aplicação

Do ponto de vista objectivo, a Directiva aplica-se aos contratos de *timeshare*, aos contratos de clubes de férias com desconto e aos contratos directamente com estes relacionados, a saber, de revenda e troca, todos desde que tenham uma duração superior a 1 ano. Anote-se que no regime comunitário anterior o período de duração tinha de ser superior a 3 anos.

Neste âmbito, encontram-se excluídos os quartos de hotel, os contratos de arrendamento comum e os sistemas de fidelidade comuns, que proporcionam descontos em futuras estadias nos hotéis membros de uma cadeia.

Do ponto de vista subjectivo, a Directiva aplica-se aos contratos acima descritos desde que celebrados entre consumidores e profissionais.

Segundo a Directiva entendem-se por consumidores, as pessoas singulares que agem com fins estranhos à sua actividade comercial, empresarial, artesanal ou profissional e, por profissionais, as pessoas singulares ou colectivas que agem no âmbito da sua actividade comercial, empresarial, artesanal ou profissional, ou qualquer pessoa que age em nome ou por conta desse profissional.

Assim, se algum dos contratos acima mencionados for celebrado entre profissionais ou somente entre consumidores não se encontra sujeito a esta Directiva.

2. Alargamento do Período de Resolução do Contrato

A protecção ao consumidor, alvo de campanhas publicitárias e de marketing cada vez mais dinâmicas, foi alcançada através do alargamento do período de retratação/resolução do contrato para 14 dias do calendário.

Assim, e sem necessidade de indicar qualquer motivo para tal, o consumidor é livre de resolver por escrito qualquer contrato – contrato-promessa e/ou definitivo – nos 14 dias seguintes à sua celebração. O mesmo sucede quanto aos contratos acessórios (destes contratos), como sejam os contratos de crédito contraídos para esse efeito, que são automaticamente resolvidos, sem qualquer custo para o consumidor.

Especificamente, quanto ao contrato de aquisição de produtos de férias de longa duração (os clubes de férias com desconto), o consumidor pode resolver igualmente o contrato, sem sofrer qualquer sanção, desde que informe o profissional, por escrito, nos 14 dias seguintes à recepção do pedido de pagamento de cada prestação.

3. Proibição de Pagamentos no Período de Resolução do Contrato

Dentro dos 14 dias referentes ao período de retratação, é proibido qualquer pagamento, seja de que natureza for, designadamente a título de sinal, constituição de garantias, de reserva e/ou reconhecimento expresso de dívida.

Esta proibição destina-se a evitar eventuais diferendos relativos à restituição de tais pagamentos, caso fossem efectuados e posteriormente o contrato resolvido.

Especificamente, no que concerne ao contrato de revenda, fica assegurada a mesma proibição, desta feita até à conclusão da venda do contrato objecto da revenda ou ao termo deste.

4. Consumidores Mais Esclarecidos

O legislador comunitário entendeu ainda impor a uniformização da informação publicitária, pré-contratual e contratual desta actividade, com vista ao melhor esclarecimento dos consumidores.

Assim, harmonizaram-se as línguas em que os contratos devem ser celebrados – uma das quais tem de ser obrigatoriamente a língua nacional – bem como as informações que devem constar dos documentos publicitários da actividade, pré-contratuais e do próprio contrato. Todas devem ser claras e compreensíveis.

As pessoas singulares, desde que sejam consumidores conforme definido na Directiva, devem passar a ser designadas por “consumidores”.

Em particular, quanto aos contratos de aquisição de produtos de férias de longa duração (os clubes de férias com desconto), prevê-se que o pagamento seja com periodicidade anual, incluindo eventuais quotas de membros. Desta forma, proibindo-se diversos pagamentos, possibilita-se ao consumidor saber efectivamente qual o valor a pagar pelo produto.

5. Transposição

A Directiva 2008/122/CEE tem de ser transporta no prazo de 2 anos, ou seja, até 23 de Fevereiro de 2011.

No Direito português já se encontra regulado o Regime Jurídico da Habitação Periódica (“RJHP”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, com as alterações dos Decreto-Lei n.ºs 180/99, de 22 de Maio, 22/2002, de 31 de Janeiro, 76-A/2006, de 29 de Março e 116/2008, de 4 de Julho.

Nos termos do RJHP, o direito real de habitação periódica é o direito que confere ao seu titular a faculdade de todos os anos, durante um certo período de tempo, variável entre um mínimo de

7 e um máximo de 30 dias seguidos, habitar/usar uma fracção autónoma de um prédio, que pode incidir sobre unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos, sendo fixado um limite de duração nunca inferior a 15 anos.

O RJHP aplica-se ainda aos denominados direitos de habitação turística, que inclui, entre outros, os cartões e os clubes de férias, cartões turísticos.

A transposição da directiva implicará uma *revisão* do RJHP.

O seu âmbito de aplicação objectivo terá de ser, expressamente, alargado aos contratos de revenda e de troca, já que os demais conceitos comunitários – contratos de utilização periódica de bens (*timeshare*) e de aquisição de produtos de férias de longa duração (clubes de férias com desconto) – já se encontram regulados no RJHP.

Por outro lado, será necessário criar um regime para os contratos que, de um ponto de vista substancial, concretizem um contrato de *timeshare*, ainda que não denominados como tais e cuja duração seja inferior a 15 anos mas superior a 1 ano.

Do ponto de vista dos sujeitos, as actuais menções a “titulares do direito de habitação periódica” ou a “adquirentes do direito da habitação periódica” terão todas de ser substituídas pelo vocábulo “consumidor”, sempre que a parte contratante seja um consumidor.

No que concerne ao período de resolução, o mesmo não terá de ser alargado. Com efeito, o regime comunitário prevê que o prazo de resolução seja de 14 dias do calendário, ou seja, dias corridos, enquanto o regime nacional prevê dez dias úteis, o que significa, pelo menos, 14 dias do calendário.

Por fim, no que diz respeito à informação pré-contratual e contratual, associada a esta actividade, como sejam as informações que devem constar do documento de promoção da mesma, como as que devem constar do próprio contrato, cumpre assinalar que a legislação nacional em vigor já é bastante completa. Assim, sucede com o chamado “documento informativo”, com carácter predominantemente pré-contratual e com as regras relativas à publicidade e comercialização dos produtos. Será, porém, necessária a transposição de regras em matéria do conteúdo de documentação publicitária não informativa,

documentação pré-contratual e contratual (em parte contida no actual certificado predial), bem como regras em matéria de língua do contrato.

Porque o regime actual nacional já prevê um regime contra-ordenacional específico, assegurando a existência de meios eficazes, de modo a fazer cumprir o preceituado no regime, nada há a transpor nesta matéria.

6. Conclusões

As grandes alterações decorrentes da Directiva 2008/122/CEE resultam, sobretudo, do alargamento do seu âmbito de aplicação objectivo a novos contratos, prevenindo-se dúvidas quanto ao regime que lhes é aplicável e submetendo-os ao regime do *timeshare*. Por outro lado, procurou-se densificar a tutela do consumidor, iniciada neste sector da actividade com a Directiva 94/07/CE.

II – Breves de Legislação

Decreto Regulamentar n.º 3/2009, de 3 de Fevereiro

Ministério da Justiça

Regulamenta o Registo de Procurações Irrevogáveis, ordenado pela Lei n.º 19/2008, de 21 de Abril, que aprovou as medidas de combate à corrupção.

É criada uma base de dados de registo obrigatório de procurações irrevogáveis, que outorguem poderes de transferência da titularidade de imóveis e da extinção dos mesmos.

É criada ainda, mas a título facultativo, uma base de dados de registo de procurações de outro tipo.

Relativamente ao registo das procurações irrevogáveis, são estabelecidos, por um lado, os termos e condições de promoção do registo, por via electrónica, designadamente os elementos que devem constar do respectivo pedido e, por outro, do acesso à base de dados, que será permitido às entidades com competência de investigação criminal e de combate à criminalidade económico-financeira.

O incumprimento da obrigação de registo gera responsabilidade disciplinar.

O presente Decreto Regulamentar entra em vigor no dia 30 de Junho de 2009. Porém as procurações

irrevogáveis que já contenham poderes de transferência da titularidade de imóveis, ou extinção dos mesmos e demais procações irrevogáveis cuja obrigatoriedade de registo venha a ser estabelecida por lei devem, a partir de 31 de Março de 2009, ser registadas pela entidade perante a qual foram outorgadas, junto do Instituto dos Registo e do Notariado, I.P..

Comunicado do Conselho de Ministros, de 3 de Fevereiro

Presidência do Conselho de Ministros

Foi aprovado o Decreto-Lei que vem introduzir mecanismos extraordinários, destinados a viabilizar a realização de operações de capitalização em sociedades anónimas, através da possibilidade de, excepcionalmente e mediante adequadas garantias, efectuar a diminuição do valor nominal das acções representativas do capital social daquelas sociedades, ficando estas operações, no caso de sociedades com acções admitidas à negociação em mercado regulamentado, dependentes da não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários.

Comunicado do Conselho de Ministros, de 3 de Fevereiro

Presidência do Conselho de Ministros

Foi igualmente aprovado, no âmbito do programa Simplex, o Decreto-Lei que vem simplificar as comunicações dos cidadãos e das empresas ao Estado, eliminando a necessidade de transmitir uma mesma informação, sobre a associação ou sobre a estrutura societária, respectivamente, a três serviços distintos, como sejam aos serviços de registo, aos serviços de finanças e aos serviços da segurança social.

Apenas será necessário comunicar a informação a uma única entidade: os serviços de registo que, posteriormente, comunicam, por meios electrónicos, essas informações aos serviços das finanças e da segurança social.

São alterados, entre outros, o Código do Registo Comercial, o Código do Registo Predial, o regime do Registo Nacional de Pessoas Colectivas, o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas e o Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Comunicado do Conselho de Ministros, de 3 de Fevereiro

Presidência do Conselho de Ministros

Procede-se à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 287/2007, de 17 de Agosto, que aprovou o enquadramento nacional dos sistemas de incentivos ao investimento das empresas, que define as condições e as regras a observar pelos sistemas de incentivos ao investimento nas empresas, situadas no território do continente, durante o período de 2007 a 2013, adoptando medidas de flexibilização dos sistemas de incentivos do QREN, orientados para as empresas, visando ajustá-los ao actual contexto económico internacional

Os sistemas de incentivos às empresas devem consistir em instrumentos de estímulo ao investimento e à criação de emprego, em particular nos domínios da inovação, internacionalização e investigação e desenvolvimento.

As novas disposições de flexibilização alargam a atribuição de incentivos a investimentos de empresas com impacte relevante no produto, no emprego ou nas exportações. São ainda aumentadas as taxas de incentivos às empresas.

Os regulamentos específicos do QREN passam a ajustar, à actual situação das empresas portuguesas, as condições de avaliação do equilíbrio financeiro exigido àquelas que sejam candidatas aos sistemas de incentivos e passam ainda a estabelecer condições mais favoráveis no pagamento por adiantamento dos incentivos aprovados.

III – Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 22 de Janeiro

Processo n.º 08B3959

No âmbito de uma sociedade comercial por quotas, o cabeça de casal de herança aberta por óbito de outro sócio e representando a contitularidade das duas quotas que constituíam bem comum do casal, votou em Assembleia-Geral a dissolução da sociedade.

Concluiu o Tribunal que segundo o artigo 223.º, n.º 6, do CSC, o representante comum não pode, salvo sendo-lhe atribuídos poderes de disposição, "praticar actos que importem extinção, alienação ou oneração

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA

da quota, aumento de obrigações e renúncia ou redução dos direitos dos sócios” e votando a dissolução da sociedade vai necessariamente, embora mediatamente, originar a extinção da quota. Por outro lado, a atribuição de tais poderes especiais de disposição, feita pelos contitulares da quota, “deve ser comunicada à sociedade”.

Em consequência tal deliberação é anulável, nos termos do artigo 58.º, n.º 1, alínea b), do CSC.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 3 de Fevereiro

Processo n.º 08A3952

As comissões directas, devidas na pendência de um contrato de agência, consistem em direitos a comissões directas, isto é, a percentagens sobre vendas efectuadas com os respectivos contratos cumpridos, nomeadamente aquando do recebimento do preço pelo principal.

Não está, pois, em causa o direito a pagamentos periódicos de uma quantia fixa, porque o direito às comissões e respectiva exigibilidade dependem do cumprimento pelo terceiro do contrato celebrado pelo agente. Apesar de, em regra, as prestações serem também periódicas, por se formarem com certa periodicidade, tal não significa que uma tal sobreposição ou coincidência se verifique sempre.

Não se trata de um crédito fixo, resultante da

contrapartida do gozo ou utilização ou fornecimento regular de um bem ou serviço, a pagar pelo utilizador, que se renova a cada período, pelo que se conclui estarmos perante prestações repetidas, mas não periódicas ou renováveis, donde se justifica a não inclusão no regime residual do artigo 310.º, alínea g), do Código Civil, mas sim a aplicação do prazo de prescrição ordinário, de 20 anos, nos termos do artigo 309.º, do CC.

Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 2 de Fevereiro

Processo n.º 0857286

No âmbito de um contrato de empreitada, nos termos do Código Civil, o Tribunal da Relação do Porto decidiu que a desistência, por parte do dono da obra, prevista expressamente no artigo 1229.º, do CC, funciona como uma excepção ao princípio de que o contrato deve ser pontualmente cumprido, só se podendo modificar ou extinguir por mútuo consentimento dos contraentes.

Configura-se, pois, a desistência como uma situação *sui generis*, algo intermédio entre a revogação e a denúncia, justificada pelos interesses subjacentes, como seja a possibilidade do dono da obra perder o interesse na obtenção do resultado, o que poderá suceder pelas mais variadas situações (v.g. a perda de confiança ou a vontade de querer realizar a obra por administração directa), atribuindo ao empreiteiro o direito a ser indemnizado, pelos danos emergentes e lucros cessantes.

A presente Newsletter foi elaborada pela Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL com fins exclusivamente informativos, não devendo ser entendida como forma de publicidade.

A informação disponibilizada bem como as opiniões aqui expressas são de carácter geral e não substituem, em caso algum, o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos, não assumindo a Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da referida informação. O acesso ao conteúdo desta newsletter não implica a constituição de qualquer tipo de vínculo ou relação entre advogado e cliente ou a constituição de qualquer tipo de relação jurídica. A presente newsletter é gratuita e a sua distribuição é de carácter reservado, encontrando-se vedada a sua reprodução ou circulação não expressamente autorizadas.

Contactos

LISBOA

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) • 1250-160 Lisboa
Tel. (351) 21 355 3800 • Fax (351) 21 353 2362
lisboa@gpcb.pt • www.gpcb.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265-7º • 4100-137 Porto
Tel. (351) 22 616 6920 • Fax (351) 22 616 6949
porto@gpcb.pt • www.gpcb.pt

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA & ASSOCIADOS, RL Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA

Newsletter
Corporate

Português English

The (new) Directive on timeshare, discount holiday clubs and resale and exchange contracts

Directive 2008/122/EC of the European Parliament and of the Council of 14 January 2009 on the protection of consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday products (discount holiday clubs), resale and exchange contracts was published on 3 February 2009.

This Directive amends and repeals 14 year old Community legislation in force until then, notably, Directive 94/47/EC.

Considering that this is a business that, in the European Union alone, generates a turnover of approximately 10.5 billion euros and is on an upward trend and that at the same time there is an increase of the number of complaints (7,8%), it was necessary to reinforce the protection of consumers in this type of contracts, on the one hand and extend the protection to new products

that have been being introduced in the market, on the other.

1. Scope of Application

In terms of the objective scope of application, the Directive applies to contracts relating to timeshare and discount holiday clubs and also to contracts directly associated with the latter, in particular, resale and exchange contracts all of which must have a duration of more than 1 year. It should be noted that under the previous legislation the duration required was more than 3 years.

Hotel rooms, normal lease agreements and the ordinary fidelity programmes offering discounts in future stays in hotels that belong to a given chain are excluded from its scope.

In terms of the subjective scope of application, the Directive applies to the above mentioned contracts that are entered into between consumers and traders.

In accordance with the Directive, consumer means a natural person who acts for purposes which are outside that person's trade, business, craft or profession and trader means a natural or legal person who acts for purposes relating to that person's trade, business, craft or profession and anyone acting in the name of or on behalf of a trader.

Therefore, the contracts referred above that are entered into between traders or between consumers are not covered by this Directive.

2. Extension of Length of the Withdrawal Period

The protection of consumers, who are the target of increasingly dynamic advertising and marketing campaigns, was achieved by extending the withdrawal period of the contract to 14 calendar days.

Thus, the consumer is free to withdraw from any contract – promissory contract and/or final contract – in writing within 14 days from its conclusion without giving any reason. And the same applies to ancillary contracts, such as credit agreements entered into for that purpose, which are automatically terminated without the consumer having to bear any cost.

Specifically with regard to long-term holiday product contracts (discount holiday clubs), the consumer may withdraw from the contract, without incurring any penalty, by giving notice to the trader within 14 calendar days of receiving the request for payment of each instalment.

3. Prohibition of Payments during Withdrawal Period

No payment, of whichever nature, can be made during the 14 days of the withdrawal period, in particular advance payments, provisions of guarantees, reservations and/or express acknowledgements of debts.

The purpose of this prohibition is to prevent any conflicts relating to the return of those amounts, where the same are paid and then the contract is terminated.

In particular, with regard to resale contracts, this same prohibition is established until the actual sale of the contract which is the subject of the resale takes place or by the end of the latter.

4. Clarified Consumers

Community legislators have laid down that the pre-contractual, contractual and advertising information in this business should be standardised to make it clearer for consumers.

In this connection, the languages in which contracts have to be concluded – one of which must be the official language of the consumer – have been approximated as also has the information that should be contained in any pre-contractual, contractual and advertising material, which must be clear and comprehensible.

Natural persons must be referred to as "consumers", provided they are consumers within the meaning of the Directive.

In particular, with regard to long-term holiday product contracts (discount holiday clubs), payments shall be made on an annual basis, including any possible membership fees. In this manner, by prohibiting several payments, the consumer can have actual knowledge of the amount he has to pay for the product.

5. Transposition

Directive 2008/122/EC must be transposed within 2 years, that is, until 23 February 2011.

Portuguese law already regulates the legal regime of timeshare (*Regime Jurídico da Habitação Periódica ("RJHP")*), adopted by Decree-Law no. 275/93 of 5 August, as amended by Decree-Law no. 180/99 of 22 May, 22/2002 of 31 January, 76-A/2006 of 29 March and 116/2008 of 4 July.

In accordance with the *RJHP*, the so-called «*direito real de habitação periódica*», which include the timeshare right, is the right that entitles its holder to occupy/use a unit of a property, which may be integrated in apart-hotels or tourist villages, every year during a given period of time from a minimum of 7 to a maximum of 30 consecutive days, for no less than 15 years.

The *RJHP* also applies to the so-called *direitos de habitação turística*, which include among others, holiday cards and clubs and tourist cards.

The transposition of the Directive calls for a revision of the *RJHP*.

In terms of its objective scope of application, it must be extended to include resale and exchange contracts, since the other Community concepts – timeshare contracts and long-term holiday product contracts (discount holiday clubs) – are already ruled by the *RJHP*.

On the other hand, it will be necessary to create a legal framework for contracts with duration of less than 15 but more than 1 year that, in terms of their substance, represent a timeshare contract even if they do not have that name.

In terms of the parties, the current references to “holders of timeshare rights” or to “purchasers of timeshare rights” shall all be replaced by the word “consumer”, whenever the contracting party is a consumer.

With regard to the withdrawal period, it will not need to be extended. As a matter of fact, the Community framework provides for a withdrawal period of 14 calendar days, consecutive days, while the Portuguese legal framework provides for 10 working days, which means, at least the same 14 calendar days.

Finally, with regard to pre-contractual, contractual and information relating to this business, such as the information that should appear on promotional material and the information that should be included in the contract, it should be noted that the Portuguese legislation in force is already rather complete. This is the case of the so called “information document”, whose nature is predominantly pre-contractual and of the rules relating to advertising and marketing of products. However, it will be necessary to transpose rules concerning the contents of non-informative advertising documents, pre-contractual and contractual documentation (part of which is contained in the current real estate certificate), as well as the rules concerning the language of the contract.

Since the current Portuguese framework already provides specific rules on misdemeanours, ensuring the existence of effective means aimed at the compliance with the provisions of the framework, there is nothing to transpose in this respect.

6. Conclusions

The most important amendments resulting from

Directive 2008/122/EC are, in particular, about the extension of its objective scope of application to other contracts, solving doubts concerning the legal framework that is applicable to them and making them subject to the legal framework of timeshare. On the other hand, consumer’s protection, which was first addressed in this business with Directive 94/07/EC, is intensified.

II – Legislation Highlights

Regulating Decree no. 3/2009 of 3 February Ministry of Justice

It regulates the Registry of Irrevocable Powers of Attorney, created by Law no. 19/2008 of 21 April, which adopted measures to combat corruption, and established a database of the mandatory registration of irrevocable powers of attorney granting powers to transfer the ownership of real estate properties and of the termination of those powers of attorney.

This Regulating Decree also creates a registration database of other types of powers of attorney, on an optional basis.

With regard to the registration of irrevocable powers of attorney, it establishes the terms and conditions for the electronic registration, in particular the information to be displayed on the relevant application, on the one hand and the terms and conditions of access to the database, which shall be granted to entities who are authorised to carry out criminal investigation and to combat economic and financial crimes, on the other.

The failure to comply with the registration obligation gives rise to disciplinary liability.

This Regulating Decree enters into force on 30 June 2009. However, effective from 31 March 2009, the entities who have been executing irrevocable powers of attorney (that set out powers to transfer the ownership of real estate property), instruments which extinguish those powers or yet other powers of attorney which law may set out the obligation of registration, shall be obliged to register them with the *Instituto dos Registo e do Notariado, I.P* (Portuguese institute of registries and notaries’ offices).

Communication of the Council of Ministers, 3 February

Presidency of the Council of Ministers

A Decree-Law has been approved, which introduces extraordinary mechanisms aimed at making capitalization operations in public limited liability companies by exceptionally and with suitable guarantees, reducing shares nominal value from the share capital of those companies; in the specific case of companies whose shares are admitted to trading in regulated markets, these operations shall be subject to non opposition by the *Comissão do Mercado de Valores Mobiliários* (Securities Market Commission).

Announcement of the Council of Ministers of 3 February

Presidency of the Council of Ministers

In the context of the Simplex Programme, a Decree-Law has been approved which simplifies communications from citizens and companies to the State, eliminating the requirement to provide the same information concerning the association or the corporate structure simultaneously to three separate services, such as registration services, finance services and social security services.

It will only be necessary to provide the information to a single entity: the registration services that will then transmit it electronically to the finance and social security services.

The following codes, among others, are amended: «*Código do Registo Comercial*» (Companies registry code), «*Código do Registo Predial*» (Land registry code), the legal framework of the «*Registo Nacional de Pessoas Colectivas*» (National registry of companies), «*Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas*» (Corporate income tax code) and the «*Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado*» (VAT Code).

Announcement of the Council of Ministers of 3 February

Presidency of the Council of Ministers

Amending for the first time Decree-Law no. 287/2007 of 17 August, which adopted the national framework for the system of incentives to the investment made by companies; it sets out the conditions and rules governing the incentives

system to the investment made by companies located in mainland Portugal during the period from 2007 to 2013, adopting measures to make the *QREN* (National strategic reference framework) system of incentives directed to companies more flexible, to adjust these systems to the current international economic context.

The systems of incentives shall constitute means to stimulate investment and creating jobs in particular in the field of innovation, internationalisation and R&D.

The new provisions on flexibilisation extend the granting of incentives to investment by companies having a relevant impact on product, employment and exports. The rates of incentives to companies are also increased.

The *QREN* regulations have adjusted to the current Portuguese situation the conditions of the financial balance assessment required of the companies that apply for incentives and also established more favourable conditions in the incentives advance payment.

III – Case-Law

Judgment of the Supreme Court of Justice of 22 January

Case no. 08B3959

In a private limited company, the head of the estate arising from the death of another shareholder, and who represents the joint owners of two shares that were a joint asset of the couple, voted in the General Meeting for the dissolution of the company.

The court held that, in accordance with Article 223(6) of the CSC (companies code), the common representative cannot "perform acts that imply the extinction, sale or transfer or encumbrance of the share, the increase of obligations or the waiver or reduction of the rights of shareholders" unless he is granted powers of disposal and, voting in favour of the dissolution of the company, he is bound, albeit indirectly, to cause the share to become extinct. On the other hand, the granting of special powers of disposal by the joint holders of the share "must be reported to the company".

Consequently, that resolution is voidable, in accordance with Article 58(1) (b) of the companies code.

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA

Judgment of the Supreme Court of Justice of 3 February

Case no. 08A3952

Direct commissions due during the term of an agency agreement means rights to direct commissions, that is, percentages of sales made upon the performance of the corresponding contracts, in particular upon the reception of the price by the principal.

Therefore, the right under consideration is not the right to regular payments of a fixed amount, since the right to commissions and their demandability are conditional upon compliance by a third party with the contract entered into by the agent. Despite the fact that, as a rule, payments are also regular, as they occur regularly, this does not mean that they always overlap or coincide.

It is not a fixed credit, corresponding to the consideration for the regular enjoyment or use or provision of a good or service payable by the user, which is renewed at regular intervals and therefore the conclusion must be that what is at stake are recurring payments that are not regular nor renewable, which justifies the fact that they do not fall within the residual scheme of Article 310(g) of

the Portuguese civil code and on the contrary justifies the application of the ordinary limitation period of 20 years set out in Article 309 of the civil code.

Judgment of the Court of Appeal of Porto of 2 February

Case no. 0857286

In the context of a works contract, in accordance with the Portuguese civil code, the court of appeal of Porto decided that the abandonment by the owner, expressly referred to in Article 1229 of the civil code, is an exception to the principle that contracts must be complied with in full and can only be modified or extinguished by agreement between the parties.

Therefore, the abandonment is a specific situation, somewhere between the revocation and the notice of termination, which is justified by the underlying interests such as the possibility of the owner no longer being interested in the result, which may happen for a variety of reasons (v.g. loss of trust or the wish to carry out the works by direct administration) and entitles the contractor to be compensated for the actual damages and the loss of profits.

This Newsletter was prepared by Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL for information purposes only and should not be understood as a form of advertising. The information provided and the opinions herein expressed are of a general nature and should not, under any circumstances, be a replacement for adequate legal advice for the resolution of specific cases. Therefore Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, RL is not liable for any possible damages caused by its use. The access to the information provided in this newsletter does not imply the establishment of a lawyer-client relation or of any other sort of legal relationship. This Newsletter is complimentary and the copy or circulation of the same without previous formal authorization is prohibited.

Contact

LISBON

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) • 1250-160 Lisbon
Tel. (351) 21 355 3800 • Fax (351) 21 353 2362
lisboa@gpcb.pt • www.gpcb.pt

PORTO

Avenida da Boavista, 3265-7º • 4100-137 Porto
Tel. (351) 22 616 6920 • Fax (351) 22 616 6949
porto@gpcb.pt • www.gpcb.pt

CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA & ASSOCIADOS, RL Sociedade de Advogados de Responsabilidade Limitada