

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA  
DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 15 DE ENERO DE 2015 (564/2015)**

**Derecho de aprovechamiento por turno  
de bienes inmuebles de uso turístico.  
Relevancia de las normas sobre duración del contrato.  
Art. 3.1 y Disposición Transitoria 2ª de la Ley 42/1998**

Comentario a cargo de:  
Mª Elena Sánchez Jordán  
Catedrática de Derecho civil

Luis Javier Capote Pérez  
Profesor Contratado Doctor de Derecho civil

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 15 DE ENERO DE 2015**

**ROJ:** STS 564/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:564**

**ID CENDOJ:** 28079110012015100081

**PONENTE:** Excmo. Sr. Don José Ramón Ferrándiz Gabriel

**Asunto:** La Sentencia 564/2015 de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 15 de enero de 2015, impone la necesidad de incluir en los contratos de aprovechamiento por turnos la duración del derecho transmitido, so pena de nulidad en caso de transmisión de derechos de duración indefinida. Fundamenta esta decisión en el art. 3.1 de la Ley 42/1998 de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, y en lo dispuesto en su Disposición Transitoria Segunda (relativa a los efectos de la entonces nueva regulación, sobre los denominados “regímenes preexistentes”), que en su número 1 establece la necesidad de adaptar los contratos a la Ley en el plazo de dos años. Además, la misma Sentencia

apunta que aunque el número 3 de la misma DT permite que en la escritura de adaptación de los regímenes preexistentes se formule la declaración expresa de continuidad del derecho por un período indefinido, su número 2 obliga a respetar el límite temporal contemplado en el recién citado art. 3.1 cuando se comercializan los turnos aún no transmitidos. Sobre la base de tales argumentos, el TS mantiene la declaración, ya efectuada en segunda instancia por la Audiencia Provincial, de nulidad de los contratos celebrados.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. EL motivo de casación alegado. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1 La relevancia de la fijación en el contrato de la duración temporal del derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. 5.2 La adaptación de los regímenes preexistentes: alcance de la Disposición Transitoria segunda de la Ley 42/1998. 5.3. El tratamiento de la cuestión en las Audiencias provinciales. 5.4 ¿Un exceso de celo del legislador nacional? 5.5. Conclusión. 6. Bibliografía utilizada. 7. Nota aclaratoria.

## 1. Resumen de los hechos

La sentencia se ocupa de un caso en el que la demandante suscribe con la demandada, en diciembre de 2000 y marzo de 2001, sendos contratos –denominados de asociación– en virtud de los cuales adquiere un derecho de uso temporal sobre dos apartamentos ubicados en el Sur de Gran Canaria, sin que en tales contratos se fijara la duración del derecho adquirido por la actora. Además, la actora paga a un tercero, «fiduciario» de la demandada, diversas sumas en concepto de anticipos. La actora disfruta de los apartamentos durante varios años, hasta que en 2009 decide impugnar la existencia y validez de aquellos contratos.

## 2. Solución dada en primera instancia

En el presente supuesto, el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de San Bartolomé de Tirajana dictó sentencia de fecha 18 de octubre de 2010, en la que estimó parcialmente la demanda y condenó a la parte demandada a abonar a la actora una suma consistente en el doble de las cantidades pagadas por la actora con carácter de anticipo, más los intereses desde la interposición de la demanda, en aplicación del art. 11 de la Ley 42/1998, de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, que prohíbe tales pagos anticipados. Sin em-

bargo, consideró que los contratos reunían todos los requisitos precisos para su existencia y validez, por lo que desestimó el resto de las peticiones contenidas en la demanda y, en consecuencia, no acordó la nulidad ni la resolución de los contratos suscritos entre las partes, declaraciones interesadas por la actora en su demanda con apoyo en los diversos vicios que afectaban a los contratos así como en los incumplimientos contractuales en los que, a su juicio, había incurrido la entidad demandada.

Es interesante comprobar que, en esta instancia, los motivos iniciales de la controversia son de naturaleza estrictamente contractual, como la existencia de cláusulas abusivas o el incumplimiento por parte de la demandada de ciertas obligaciones de las que era deudora.

### **3. Solución dada en apelación**

Recurrida la sentencia de primera instancia por ambas partes litigantes, la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Las Palmas dictó la sentencia de 21 de febrero de 2013, por la que estimó el recurso de apelación de la actora y desestimó el de la demandada. En su sentencia, la Audiencia acordó revocar la resolución recurrida y declaró la nulidad de los dos contratos discutidos, condenando a la demandada a devolver a la actora no solo las cantidades fijadas en el fallo de la sentencia de primera instancia (que correspondía al doble de las sumas abonadas en concepto de anticipos), sino, además, a restituir las cantidades pagadas por razón de los dos contratos de adquisición de los derechos de uso, más sus intereses legales, como consecuencia de la nulidad de tales contratos.

Por tanto, a diferencia de lo decidido por el Juzgado de Primera Instancia, la Audiencia Provincial declaró la nulidad de los contratos, por aplicación de la Disposición Transitoria 2<sup>a</sup>.2 y el art. 3.1 de la Ley 42/1998, al establecerse en los mismos una duración indefinida de los derechos transmitidos, en contra de lo previsto en dichos preceptos.

Se constata, pues, cómo es en apelación cuando se precisa el aspecto del que se ocupará en casación el Tribunal Supremo y que constituye el objeto del presente comentario: el tratamiento de los regímenes preexistentes y las interpretación de las normas de Derecho Transitorio aplicables a los mismos.

### **4. El motivo de casación alegado**

El recurso de casación examinado por el Tribunal Supremo se funda en un único motivo de casación, consistente en la infracción de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 42/1998. En concreto, la parte recurrente so-

licita que se deje sin efecto la declaración de nulidad de los contratos, sosteniendo que la duración indefinida de los contratos litigiosos celebrados con la actora no era contraria al régimen de duración de este tipo de relación, contemplado no solo en el art. 3.1 de la Ley, sino también en la mencionada Disposición Transitoria. Sostiene, en particular, que el apartado 3 de la citada D.T. 2ª le permitía formular, en la escritura de adaptación del régimen preexistente, declaración expresa de continuidad del mismo por tiempo indefinido, manifestación que la demandante exteriorizó ante el notario autorizante de la escritura de adaptación. Sin embargo, la sentencia de la Audiencia Provincial interpretó dicho precepto en el sentido de que «se refiere a los derechos de los regímenes preexistentes, pero no a los derechos que se enajenen en un futuro, una vez en vigor la Ley 42/98, aún cuando el régimen al que corresponda tales derechos estuviere constituido con antelación ...», puesto que los derechos transmitidos a la actora se referían a turnos nuevos, no enajenados aún a la fecha de entrada en vigor de la Ley 42/1998, por lo que los contratos celebrados debían de ajustarse a los requisitos contemplados en la citada norma.

Además, y sin apoyo en otra norma distinta de la D.T. mencionada, sostiene la parte recurrente que se ha producido una infracción de la regla que prohíbe ir contra los actos propios, alegación que funda en el largo periodo de tiempo (de al menos ocho años) durante el que la actora utilizó los dos apartamentos cuyo derecho (temporal) de uso había adquirido, a plena satisfacción y sin haber formulado queja alguna.

El motivo de casación invocado por la recurrente-demandada desplaza por completo los aspectos estrictamente contractuales de la relación entre las partes en conflicto, como consecuencia de la resolución de la Audiencia Provincial, que emplea como motivo para declarar la nulidad de los contratos la naturaleza jurídica de los derechos alojativos transmitidos.

## 5. Doctrina del Tribunal Supremo

### 5.1. *La relevancia de la fijación en el contrato de la duración temporal del derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles*

Es bien conocido que uno de los principales problemas que planteó, desde su implantación *masiva* en España, el fenómeno del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, fue el relativo a la protección de los adquirentes de este nuevo producto –como reflejó la doctrina más temprana en el estudio del fenómeno, como por ejemplo, DOWNES PEIRÚ, MUNAR BERNAT, O'CALLAGHAN MUÑOZ, PAU PEDRÓN, DE PABLO CONTRERAS, HERNÁNDEZ ANTOLÍN, entre otros– lo que llevó incluso a que en su momento se

dictara la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa precisamente 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. No resulta de extrañar, por ello, que en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, que transpuso la recién mencionada Directiva, se impusieran rígidas sanciones a supuestos que el legislador consideraba especialmente lesivos para los intereses de los particulares: piénsese, por ejemplo, en la nulidad de las cláusulas mediante las que el adquirente renuncia por anticipado a los derechos contemplados en la ley, o las de la sumisión a arbitraje antes de que surja el conflicto, establecidas en el art. 2 de la Ley 42/1998. La misma sanción de nulidad aparecía contemplada en su art. 1.7 para los supuestos de constitución de derechos, al margen de los previstos en la Ley, por un período superior a los tres años, lo que sin lugar a dudas era indicativo de la importancia que por el legislador se atribuía a la determinación de la duración del derecho adquirido –que se fijaba entre tres y cincuenta años en el art. 3.1–, si bien debemos apuntar que la Ley 42/1998 no imponía ninguna sanción concreta para el incumplimiento de dicho plazo (a diferencia de lo que ocurría en el art. 1.7 recién mencionado). El establecimiento de una sanción de tal dureza refleja la patente intención del legislador de 1998 de ir más allá del mandato europeo y establecer un estricto control sobre el sector del tiempo compartido en España. La premisa justificadora de esta decisión era la consideración de que una mejor protección de los adquirentes pasaba necesariamente por la imposición a los derechos de alojamiento de una concreta naturaleza jurídica.

Esa relevancia de la duración del régimen establecida en el art. 3.1 Ley 42/1998 es destacada en el Fundamento Jurídico Séptimo de la STS comentada, donde se añade que dicha regla ha de ser completada por la D.T. 2<sup>a</sup>, en la que se ordena la adaptación a la Ley 42/1998 de los regímenes preexistentes a su aprobación –Disposición Transitoria de la que nos ocuparemos con detenimiento en el siguiente apartado–, con obligación de respetar los requisitos legalmente previstos –entre los que se encuentra el relativo al tiempo– cuando se comercializaban los turnos no enajenados anteriormente.

Debe indicarse que, con posterioridad a la Sentencia 564/2015, el TS ha tenido ocasión de ocuparse de sendos casos que presentaban problemas prácticamente idénticos en materia de duración del régimen adquirido al resuelto en la decisión aquí comentada: se trata de las SSTS n<sup>o</sup> 431/2015, de 16 de julio y n<sup>o</sup> 96/2016, de 19 de febrero. En esta última, y aclarando definitivamente la cuestión, el Tribunal Supremo ha declarado como doctrina jurisprudencial que «la comercialización de turnos de aprovechamiento turístico, tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998, sin respetar el régimen temporal establecido en el artículo 3.1 de dicha ley, que fija una duración entre tres y cincuenta años, da lugar a la nulidad de pleno derecho del contrato».

### 5.2. *La adaptación de los regímenes preexistentes: alcance de la Disposición Transitoria segunda de la Ley 42/1998*

A la hora de abordar este aspecto, que resulta determinante en las resoluciones del alto Tribunal, hay que indicar que la regulación de los regímenes preexistentes trató de conciliar las intenciones de control total del sector que albergaba el legislador de 1998 con la seguridad jurídica de quienes adquirieron sus derechos de alojamiento antes de la entrada en vigor de la Ley y de quienes constituyeron los conjuntos inmobiliarios de tiempo compartido previamente a dicha fecha. Así, la Disposición Transitoria Segunda determinó que los preexistentes regímenes de tiempo compartido debían adaptarse a las disposiciones de la normativa aplicable en un período de dos años, otorgando una escritura de adaptación que incluiría aquellos requisitos del artículo 5 que fueran compatibles con la naturaleza del conjunto en cuestión. Las opciones planteadas en este precepto eran:

- La adaptación de los regímenes preexistentes a los mínimos imperativamente exigidos por la Ley 42/1998, de manera que los derechos a transmitir en el futuro serían de idéntica naturaleza a los ya adquiridos por los consumidores.
- La constitución que podríamos denominar «parcial» de un régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (sujeto a las reglas de la Ley 42/1998) respecto de los derechos por transmitir, manteniendo la naturaleza jurídica de los ya transmitidos.
- La transformación total del régimen en una comunidad de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles sometido a la Ley 42/1998.

La intención del legislador en este precepto era la de respetar, en la medida de lo posible, los regímenes preexistentes, exigiendo las garantías mínimas ineludibles en el plano contractual y promoviendo una publicidad indicativa de la verdadera naturaleza de los derechos que se cedían. Este aspecto de la *voluntas legislatoris* debía cohonestarse con el principio general contenido en el texto legal de controlar el sector del tiempo compartido en España por medio de la imposición de una única naturaleza jurídica para los derechos transmitidos, coronado por el contenido del artículo 1.7. Sin embargo, como en tantos otros aspectos de la Ley 42/1998, esta coordinación no se produjo, dando como resultado una jurisprudencia dispar, como se verá a continuación.

### 5.3. *El tratamiento de la cuestión en las Audiencias provinciales*

La jurisprudencia menor relativa al régimen transitorio y a los conjuntos inmobiliarios de tiempo compartido ya instituidos antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, pero con derechos aún por transmitir, ha oscilado entre varias opciones, que podemos resumir como sigue:

- La inaplicación de la primera de las opciones adaptativas, dejando como alternativas viables la constitución parcial y la transformación total. En estas resoluciones, se aplica en toda su extensión el principio según el cual ningún derecho que no sea el de naturaleza prevista en la Ley puede subsistir durante la vigencia de la misma. En tales casos, la sanción de nulidad del artículo 1.7 se ha aplicado claramente. Ejemplos de este tipo de resoluciones pueden encontrarse en las SSAP Valladolid (Sección Primera) 289/2004, de 1 de octubre o Barcelona (Sección Decimosexta) 547/2004, de 14 de octubre.
- El reconocimiento como una elección válida de la adaptación mínima, admitiendo la posibilidad de seguir comercializando derechos de naturaleza jurídica idéntica a los ya transmitidos. Ejemplos de este tipo de resoluciones pueden encontrarse en las SSAP Las Palmas de Gran Canaria (Sección Cuarta) 457/2008, de 2 de octubre; Madrid (Sección Decimonovena) 17/2009, de 23 de enero, Alicante (Sección Sexta) 409/2009, de 17 de diciembre o Las Palmas de Gran Canaria (Sección Quinta) 25/2016, de 27 de enero. Esta última resolución resulta de sumo interés, por cuanto menciona expresamente la sentencia del TS que aquí se comenta y refleja las discordancias interpretativas en cuanto al Derecho transitorio contenido en la Ley 42/1998.
- Una interpretación mucho más abierta respecto de la validez de los contratos de alojamiento turístico, según la cual todo negocio jurídico bilateral que cumpla con la legislación imperativa en materia de protección de los consumidores y con los mínimos tuitivos recogidos en el Código Civil debe respetarse, en virtud del principio de autonomía de la voluntad. En este sentido puede verse la SAP Málaga (Sección Cuarta) 867/2005, de 11 de noviembre.

#### 5.4. *¿Un exceso de celo del legislador nacional?*

La principal razón que motivó, primero a nivel europeo y luego a nivel nacional, la regulación del fenómeno del tiempo compartido, fue la necesidad de proteger a quienes adquirirían derechos de alojamiento bajo tal régimen de ocupación. La publicidad engañosa y el empleo de unas técnicas de venta especialmente agresivas determinaron la aparición de una primera Directiva comunitaria que establecía una regulación de mínimos en el contrato de adquisición. Sin embargo, de forma paralela y yuxtapuesta a la cuestión contractual, se presentaba la problemática de la naturaleza jurídica de los derechos que se transmitían y en cuyo objeto residían las facultades de alojamiento y uso de los servicios adicionales. La doctrina que más prontamente abordó el estudio del tiempo compartido puso de manifiesto que el producto ocupacional en cuestión podía adoptar, desde una perspectiva jurídica, gran variedad de formas que iban desde el dominio a los derechos de crédito (ello sin contar las fórmulas propias del *Common Law*) y desde la individualidad a la colectividad do-

tada de personalidad jurídica propia, pasando por la comunidad<sup>1</sup>. Una parte importante de estos primeros estudios intentó ya establecer un vínculo entre la indefensión de los adquirentes y la presencia de determinadas fórmulas de configuración del conjunto inmobiliario en régimen de tiempo compartido.

En un primer momento, el tiempo compartido se identificó con el término «multipropiedad», asociando el mismo con una naturaleza jurídica dominical. Esta idea influyó profundamente en los proyectos legislativos de regulación del fenómeno que vieron la luz en 1988, 1989, 1991 y 1994, que son especialmente relevantes a la hora de reflejar las tensiones que se plantearon en el momento de regular el *timesharing* en España<sup>2</sup>. Los cuatro borradores se movieron entre la configuración de un derecho real individualizado, de naturaleza dominical –siguiendo las tempranas tesis de la teoría de la propiedad cuadrimensional<sup>3</sup>– y el encaje del tiempo compartido en el amplio concepto de conjuntos inmobiliarios, junto a la propiedad horizontal y las urbanizaciones privadas. A modo de *rara avis* surge el proyecto legislativo de 1992, que presentó el Ministerio competente en materia de turismo en aquellas fechas, y que contenía la más amplia y variada colección de fórmulas jurídicas para la articulación del *timesharing*.

Sin embargo, cuando finalmente se aprobó la Ley 42/1998, en la que ya se procedió a la transposición de la Directiva 94/47/CE, el legislador español fue mucho más allá del mandato de la Unión Europea y decidió imponer al fenómeno alojativo turístico en cuestión un férreo control, a través del reconocimiento de una única figura de naturaleza jurídica real limitada y una única denominación: aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico<sup>4</sup>, justificándose en una protección de los consumidores que, sin embargo, no se vio garantizada.

---

<sup>1</sup> Valgan, a título de ejemplo, los siguientes trabajos: ÁLVAREZ ARZA, Magdalena y ALLENDESALAZAR ORMAECHEA, Luis: *El Time-Sharing. Su configuración jurídico-tributaria en España*, Primera Edición, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1987. HERRERO GARCÍA, María José: *La Multipropiedad*. La Ley, S. A., Madrid, 1988. MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, Luis: *La Multipropiedad Inmobiliaria*. Editorial Reus, S.A., Madrid, 1989. MUNAR BERNAT, Pedro A.: *Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991. O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier: "La Multipropiedad", *Actualidad Civil*, 1987-2, Pg. 1663 y ss.

<sup>2</sup> Un breve pero revelador análisis de la situación puede encontrarse en REGÚLEZ DÍAZ, Sergio: "La Multipropiedad vacacional", *I Jornadas sobre Derecho y Turismo, Temas de Derecho Privado*, pg. 9 y ss.

<sup>3</sup> Sobre esta sugerente construcción teórica, véase LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio: "La propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 566-567, 1985, pg. 29 y ss.

<sup>4</sup> Debe apuntarse que la Ley 42/1998 contiene una segunda fórmula, casi testimonial en su planteamiento, de naturaleza arrendaticia. Su inclusión fue consecuencia de las modificaciones operadas en la misma durante su tramitación y supuso una de tantas opciones para eludir el rígido esquema imaginado por el legislador patrio. En este sentido, véase

En la ordenación impuesta por la Ley 42/1998, los regímenes preexistentes que albergaban configuraciones divergentes fueron objeto de regulación, pero no especialmente para favorecer su permanencia. Se partía de la premisa de que las plenas garantías protectoras para los adquirentes solamente podían obtenerse mediante la titularidad de un derecho real limitado de aprovechamiento por turno de unos bienes inmuebles cuya organización estuviera configurada de acuerdo con el régimen legal. Se asumía, sin explicación alguna, una relación entre la plena defensa de los consumidores y naturaleza jurídica del derecho a ellos transmitido; con base en esta errada presunción se construyó la regulación del tiempo compartido en la Ley. Es aquí donde yace la clave de la controversia que el alto Tribunal resuelve en la sentencia que aquí se comenta, porque como se ha resaltado previamente, la aplicación de las normas de Derecho transitorio y los términos en los que la demandada-recurrente llevó a cabo la adaptación a la Ley indican que el asunto de la naturaleza de los derechos transmitidos se utilizó como base para declarar la nulidad de los negocios jurídicos, que era lo que pedía la demandante.

Llegados a este punto, conviene que recapitemos momentáneamente para comprobar que los motivos alegados en la demanda se centran en tres aspectos relativos al contrato de adquisición:

- En primer lugar, la existencia de anticipos, prohibidos expresamente por la Ley.
- En segundo lugar, la existencia de cláusulas abusivas u oscuras.
- En tercer lugar, el incumplimiento de ciertas obligaciones contractuales por parte de la demandada.

Como puede comprobarse, son cuestiones en las que la naturaleza jurídica del derecho de alojamiento en régimen de tiempo compartido no es relevante<sup>5</sup>. Sin embargo, el Tribunal Supremo concluye anulando los contratos y sentando doctrina jurisprudencial en la materia en una resolución posterior, aplicando el artículo 1.7 e interpretando de forma restrictiva las normas contenidas en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley. Procede, por lo tanto, averiguar el porqué, tratando de desentrañar los razonamientos del alto órgano colegiado. Para ello, hay que resaltar dos aspectos que resultan esenciales en este asunto:

---

SÁNCHEZ-CÍA, Ángel L: *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42 / 1998. Comentarios jurídicos*, Editorial EDIJUS, 1999, pp. 108 y ss.

<sup>5</sup> En realidad, la práctica totalidad de las controversias judiciales en torno al tiempo compartido se ha centrado en problemas relativos al cumplimiento de las obligaciones contractuales y a la discordancia entre la publicidad y el contenido del clausulado negocial. En el período que va desde 1994 a 2003, solamente la SAP Málaga 570/1995, de 7 de diciembre abordó aspectos relacionados con la naturaleza jurídica del conjunto inmobiliario en cuestión.

- La naturaleza jurídica de los derechos que se otorgan a los adquirentes, que es de tipo asociativo.
- La condición de derechos preexistentes, esto es, anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/1998, pero aún no comercializados.

En la resolución cuyo comentario aquí se trata, el Tribunal Supremo anuló los contratos basándose en el hecho de que la entidad comercializadora había cometido fraude de ley, al intentar eludir el estricto régimen imaginado por el legislador de 1998, usando para ello una de las normas de Derecho transitorio dirigidas a la regulación y tratamiento de los regímenes preexistentes. La *obsesión* restrictiva de quienes redactaron el texto legal introdujo una sanción más grave para este tipo de estrategias que la que contiene con carácter general el artículo 6.4 del Código Civil: no se aplicaría la ley que se pretendía evitar, sino que el acto subyacente sería nulo de pleno derecho<sup>6</sup>.

### 5.5. Conclusión

Para comprender mejor esta decisión y sus consecuencias judiciales, hay que recordar que el legislador de 1998 sobrepasó con mucho el mandato de la Directiva y abordó la regulación del tiempo compartido con la intención de circunscribir toda la oferta alojativa de ese tipo a la figura del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles<sup>7</sup>. Esta intención denotaba, ya en los trabajos preparatorios de la norma, una clara ignorancia de la naturaleza del producto y una alarmante omisión de una característica tan importante en el mismo como su transnacionalidad. Como dijo un sector crítico de la doctrina, el legislador patrio intentó poner puertas al campo con esta normativa<sup>8</sup>, justificando su decisión en una pretendida garantía de los derechos de los consumidores. Se asumió la idea de una multipropiedad frente a varias<sup>9</sup>, intentando

<sup>6</sup> El cambio operado en este punto durante el proceso de elaboración de la norma se refleja en diversas obras relativas a la Ley 42/1998 como la de RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y GARCÍA ALGUACIL, María José en RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y CAÑIZARES LASO, Ana (directores): *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, Civitas, Madrid, 2000, pp. 122. También, SÁNCHEZ-CÍA, Ángel L: *op. cit.*, pg. 110.

<sup>7</sup> Esta intención es destacada por la totalidad de la doctrina que glosó la Ley inmediatamente después de su entrada en vigor. Así, a título de ejemplo, valgan los trabajos de COSTAS RODAL, Lucía: *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Editorial Comares, Granada, 2000, pp. 163 y 164; MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar: *El uso de los inmuebles en el Derecho Civil moderno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999, pg. 439; MUNAR BERNAT, Pedro A.: *La regulación española de la «Multipropiedad»*, Aranzadi Editorial, Elcano, 1999, pp. 74-76.

<sup>8</sup> La expresión, demoledora pero descriptiva, es utilizada en RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel: "Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: La incomprendible voluntad de poner puertas al campo", *LA LEY*, n° 4828, Año XX, Martes, 29 de Junio de 1999.

<sup>9</sup> Una expresión de la dicotomía multipropiedad-multipropiedades es tratada por DE PABLO CONTRERAS en RIVERO HERNÁNDEZ, FRANCISCO y DE PABLO CONTRERAS, Pedro:

tender una inexistente relación de causa-efecto entre la naturaleza jurídica del derecho adquirido y la protección de su adquirente. El resultado fue una regulación restrictiva cuyas modificaciones, operadas en la propia trayectoria que llevó a la propuesta legislativa a convertirse en Derecho positivo, determinó que la proyectada puerta para este extenso campo se viera complementada por un muro sin ladrillos. La propia Ley 42/1998 alberga en su seno los senderos que permiten la elusión del principio que la guía, como consecuencia de la ausencia de un trabajo de sistematización de sus contenidos en el que las modificaciones operadas en sede parlamentaria fueran integradas sin generar contradicciones.

Sin embargo, y aún partiendo de la premisa del legislador y de la dureza del artículo 1.7 aplicado al caso, cabía la posibilidad de que este precepto hubiera sido interpretado teniendo en cuenta los fines planteados en la normativa europea, midiendo la regla de la nulidad de pleno derecho. Así, la labor de interpretación permitía dos opciones<sup>10</sup>:

- En primer lugar, la derivada de un primer análisis de la norma, según el cual la nulidad afectaría a los contratos celebrados en los cuales se transmitan otros derechos reales o personales diferentes de los recogidos en la nueva normativa, que tengan como contenido la concesión a sus titulares de un uso turnado de uno o más inmuebles por un tiempo mínimo de tres años y en períodos determinables cada año, esto es, figuras que partiendo de la delimitación establecida en la Directiva comunitaria, no concuerden con los esquemas establecidos en la Ley española, lo que vendría a concordar con la idea primigenia del legislador de reconducir todo el *timesharing* a los estrictos márgenes del régimen jurídico de aprovechamiento por turno, pues todas aquellas fórmulas que, operando en el citado sector turístico, se desarrollen fuera de los márgenes legales, salvo los regímenes preexistentes, quedarán proscritos.
- En segundo término, la resultante de una aproximación más práctica y finalista respecto del mandato de la Unión Europea, según la cual debemos ir más allá del criterio formal planteado en la interpretación anterior. La delimitación a un régimen jurídico con dos posibilidades –una que podemos denominar principal, y otra testimonial– de la configuración jurídica del tiempo compartido no es, en sí misma, una causa sino una consecuencia, operada sobre la base, reconocida en la Exposición de motivos de la Ley, de alcanzar plenas garantías para los consumidores e impedir comportamientos fraudu-

---

*Conjuntos Inmobiliarios y multipropiedad. Ponencias y proyectos de ley sobre conjuntos inmobiliarios*, José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, 1993.

<sup>10</sup> En este sentido, véase RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y GARCÍA ALGUACIL, María José en RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y CAÑIZARES LASO, Ana (directores): *op. cit.*, pg. 121 o CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, Cabildo de Tenerife, Tirant monografías 616, Valencia, 2009, pp. 305 y ss.

lentos. El verdadero motivo de la sanción de nulidad que remata el contenido imperativo del art. 1.7 viene dado, siempre según esta tesis, no por el hecho de haber contratado un derecho que no entre dentro de los esquemas de la Ley española, sino porque el régimen vinculado a tal derecho no garantiza la protección de los consumidores, que es la *ultima ratio* del mandato europeo. El poderoso mecanismo de la nulidad de pleno derecho debe seguir operando sobre la base de su excepcionalidad, habida cuenta de que la regla general en los contratos debe ser la eficacia. Por tal razón, esta segunda interpretación concluye con la idea de que toda figura que, con independencia de su coherencia con el régimen contenido en la Ley española, pueda garantizar el efectivo cumplimiento de las prestaciones inherentes a los derechos adquiridos, debe entenderse como lícita.

La jurisprudencia menor ha aplicado principalmente la primera de las posibilidades interpretativas, en clara consonancia con la *voluntas legislatoris* contenida en la Ley. La resolución del Tribunal Supremo que aquí se comenta no representa una excepción a esta tendencia, pero ha añadido una nueva restricción, al llevar a cabo una interpretación de las normas de Derecho transitorio que constriñe aún más los regímenes preexistentes. La interpretación que se hace de estas reglas y la consecuente aplicación del artículo 1.7 es plenamente consistente con la filosofía inspiradora de la Ley 42/1998, pero no se puede olvidar que esta última está basada en una serie de premisas erróneas, no siendo la menor de las mismas el planteamiento de considerar que hay una relación causal entre la naturaleza jurídica del derecho adquirido y la mayor o menor protección de quien lo adquiere.

## 6. Bibliografía utilizada

- ÁLVAREZ ARZA, Magdalena y ALLENDESALAZAR ORMAECHEA, Luis: *El Time-Sharing. Su configuración jurídico-tributaria en España*, Primera Edición, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid, 1987.
- CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, Cabildo de Tenerife, Tirant monografías 616, Valencia, 2009.
- COSTAS RODAL, Lucía: «La prohibición del pago de anticipos en los contratos de aprovechamiento por turno en la reciente Jurisprudencia del TS», *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, número 2/2016.
- *Los derechos de aprovechamiento por turno*, Editorial Comares, Granada, 2000.
- HERRERO GARCÍA, María José: *La Multipropiedad*. La Ley, S. A., Madrid, 1988.
- LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio: “La propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 566-567, 1985, pg. 29 y ss.
- MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar: *El uso de los inmuebles en el Derecho Civil moderno*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1999

- MARTÍNEZ VÁZQUEZ DE CASTRO, Luis: *La Multipropiedad Inmobiliaria*. Editorial Reus, S.A., Madrid, 1989.
- MUNAR BERNAT, Pedro A.: *Regímenes Jurídicos de Multipropiedad en Derecho Comparado*, Ministerio de Justicia, Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones, Madrid, 1991.
- *La regulación española de la «Multipropiedad»*, Aranzadi Editorial, Elcano, 1999
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier: “La Multipropiedad”, *Actualidad Civil*, 1987-2, Pg. 1663 y ss.
- REGÚLEZ DÍAZ, Sergio: “La Multipropiedad vacacional”, *I Jornadas sobre Derecho y Turismo, Temas de Derecho Privado*, pg. 9 y ss.
- RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco y DE PABLO CONTRERAS, Pedro: *Conjuntos Inmobiliarios y multipropiedad. Ponencias y proyectos de ley sobre conjuntos inmobiliarios*, José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, 1993.
- RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel: “Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: La incomprensible voluntad de poner puertas al campo”, *LA LEY*, n° 4828, Año XX, Martes, 29 de Junio de 1999.
- RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y GARCÍA ALGUACIL, María José en RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y CANIZARES LASO, Ana (directores): *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, Civitas, Madrid, 2000, pp.49-134.
- SÁNCHEZ-CÍA, Ángel L: *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42 / 1998. Comentarios jurídicos*, Editorial EDIJUS, 1999

## 7. Nota aclaratoria

La parte recurrente en casación interesó aclaración y complemento de la Sentencia 564/2015, de 15 de enero de 2015, alegando que dado que se había declarado correctamente anulados los contratos celebrados con la demandante, procedía que se la hubiera condenado (a la actora) al abono de la suma correspondiente al tiempo de utilización de los inmuebles objeto de los contratos declarados nulos, para evitar un enriquecimiento injusto. Además, sostiene que la interpretación que se contiene en la sentencia, que permite la coexistencia de dos regímenes distintos sobre un mismo inmueble es inviable porque impone una duración máxima de 50 años de duración a todos los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/1998. Examinadas las peticiones de la entidad recurrente, se acuerda que no ha lugar a aclarar ni completar la sentencia en los términos pretendidos.