

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA  
DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 15 DE ENERO DE 2015 (830/2015)**

**Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.  
Nulidad del contrato por incumplimiento de las  
disposiciones de la ley 42/1998, de 15 de diciembre,  
que resulta aplicable por razones temporales.  
Indeterminación del alojamiento  
que constituye objeto del contrato**

Comentario a cargo de:  
M<sup>a</sup> 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 830/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:830**

**ID CENDOJ:** 28079110012015100114

**PONENTE:** Excmo. Sr. Don Antonio Salas Carceller

**Asunto:** La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2015 casa la sentencia de apelación y confirma íntegramente la de primera instancia, al tiempo que declara como doctrina jurisprudencial que «En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto

por el artículo 1.7 en relación con el art. 9.1.3º de la citada Ley». Eleva, por tanto, la indeterminación del alojamiento sobre el que recae el contrato a causa de nulidad del mismo, frente a lo dispuesto en el art. 10.2 de la Ley 42/1998, que concede al adquirente una facultad resolutoria del contrato en tales supuestos, como se apunta en el Voto Particular formulado por el Magistrado D. José Ramón Ferrándiz Gabriel.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. Falta de determinación del alojamiento y nulidad del contrato por falta de objeto. 5.2. Las decisiones contradictorias de las Audiencias provinciales. 5.3. Las consecuencias de la información incompleta según la SAP de Barcelona de 24 de julio de 2012 y el Voto Particular de la Sentencia comentada. 5.4. Conclusión. 6. Bibliografía utilizada.

## 1. Resumen de los hechos

En febrero de 2008 los demandantes celebraron con la entidad Inversiones Gormes, S.L. un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, en virtud del cual se estableció, a favor de los primeros, un derecho de uso sobre dos turnos turísticos en el denominado sistema «flotante»; al mismo tiempo, suscribieron con el Banco Guipuzcoano, S.L. un contrato de préstamo, otro de cuenta corriente y unas pólizas de seguro, vinculados todos ellos con el contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos. Transcurrido más de un año desde la celebración de dichos contratos (en julio de 2009), los adquirentes interponen una demanda contra la entidad vendedora y contra la prestamista, en la que solicitan que se declare su derecho de desistimiento o, subsidiariamente, la nulidad o la resolución del mismo, así como la resolución, ineficacia o nulidad del contrato de préstamo y los restantes contratos vinculados, concertados para financiar la operación, con fundamento en una serie de incumplimientos de la demandada y, en particular, por no haber incluido en el contrato el contenido literal de los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998.

En este primer apartado hay que destacar, una vez más, el dato de que los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho para motivar la demanda se centran en asuntos contractuales, siendo el aspecto referente a la naturaleza jurídica del derecho transmitido un añadido con el que intentar alcanzar por todos los caminos posibles el objetivo de la ineficacia contractual.

## 2. Solución dada en primera instancia

El Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 8 de Barcelona dictó sentencia el 3 de noviembre de 2010 en la que, con estimación de la demanda, declaró la nulidad del contrato de transmisión de aprovechamiento por turno, así como la de los contratos de financiación vinculados al mismo, y, en consecuencia, condenó a las demandadas a restituir a los actores las cantidades abonadas con motivo de dichos contratos. Fundamenta el Juzgado su decisión en la falta de inserción literal en el contrato del texto de los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998 y en la inclusión, en cambio, de la facultad de resolver el contrato a favor del transmitente en caso de impago por los adquirentes, circunstancia que, para el juez de primera instancia, determina la nulidad del contrato por aplicación del art. 10.2, párrafo segundo, de la misma Ley 42/1998, ya citada, que sanciona con nulidad los casos en los que se incluyera información falsa en el acuerdo contractual. Además, considera el juez que el contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento por turno celebrado es nulo por indeterminación de su objeto, ya que no figuran en el documento los datos específicos de los inmuebles, sino únicamente una enumeración de complejos, sin que tampoco figuren asignados turnos concretos ni la temporada adquirida.

En este punto cobra importancia el asunto en torno al cual va a centrarse en las instancias sucesivas la controversia: la presunta imposibilidad de la obligación principal de la transmitente por indeterminación del objeto del derecho transmitido, que se enlaza con la naturaleza jurídica de este y que, a su vez, parece diferir de la impuesta preeminentemente en la Ley 42/1998.

## 3. Solución dada en apelación

La sentencia fue recurrida por ambas entidades demandadas (transmitente del derecho y financiadora del negocio jurídico), y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 16<sup>a</sup>) dictó sentencia con fecha 24 de julio de 2012, en la que estimó los recursos de las dos apelantes, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda, absolviendo a las recurrentes de las pretensiones formuladas en su contra. Los argumentos empleados por la Audiencia Provincial para estimar el recurso y desestimar la demanda fueron, en síntesis, los siguientes: sostiene, en primer lugar, que la sanción por falta de información no es la nulidad del contrato, sino que al amparo de lo establecido en el art. 10.2, párrafo primero, de la Ley 42/1998, procede la resolución del mismo en el plazo de tres meses desde su celebración. Arguye, además, que aunque en el contrato no se contenía información directa del derecho del adquirente al desistimiento *ad nutum*, en el mismo sí que se contenía una remisión al art. 10 de la Ley 42/1998 (que contempla en su número

l de forma expresa el derecho del adquirente a desistir unilateralmente). Añade, a continuación, que en cuanto a la alegada falta de objeto, existen distintos criterios en la propia Audiencia Provincial de Barcelona, aunque en el caso enjuiciado se inclina a favor de la validez del contrato por considerar que no puede decirse que el contrato carezca de objeto porque no conste en el mismo alguno de los extremos exigidos por la ley, recordando además que el régimen de la inexistencia del contrato por falta de objeto está contemplado no en la Ley 42/1998, sino en el Código civil.

La resolución que pone fin a la segunda instancia viene a separar los motivos que se invocan para conseguir la ineficacia contractual, profundizando por un lado en las consecuencias de la falta de información por parte del transmitente y tratando, por otro, la indeterminación del objeto del contrato como posible causa de nulidad de los negocios jurídicos bilaterales en el ámbito del tiempo compartido.

#### **4. Los motivos de casación alegados**

El recurso de casación alega interés casacional por existencia de resoluciones contradictorias de las Audiencias Provinciales (se alude, en concreto, a Sentencias de las Audiencias Provinciales de Barcelona y Madrid) en relación con la interpretación del art. 1.7 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, en conexión con el contenido necesario del contrato, establecido en el art. 9 de la misma Ley. En concreto, se sostiene que la falta de inclusión del contenido mínimo del contrato que establece el art. 9 Ley 42/1998, así como la exigencia de certeza en el objeto del contrato impuesta por el art. 1.261 CC, deben dar lugar a la declaración de nulidad del mismo. El art. 1.7 Ley 42/1998 dispone que *«El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos»*.

Los argumentos alegados en el recurso reflejan la asunción de una interpretación de la Ley 42/1998 que acoge la visión más literal de su articulado y consecuentemente, una ejecución del mismo en términos profundamente restrictivos.

## 5. Doctrina del Tribunal Supremo

### 5.1. Falta de determinación del alojamiento y nulidad del contrato por falta de objeto

La STS de 15 de enero de 2015 fija la siguiente doctrina jurisprudencial: *«En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3º de la citada Ley».*

La decisión del Tribunal Supremo, que declara haber lugar al recurso de casación y que, en consecuencia, afirma la nulidad de contrato suscrito entre demandante y demandado, confirmando íntegramente la sentencia de primera instancia se apoya, fundamentalmente, en los dos razonamientos siguientes:

Por una parte, en la no inclusión en el contrato del contenido mínimo impuesto por el art. 9.1 de la Ley 42/1998, lo que lleva al TS a considerar que en el supuesto litigioso se ha transmitido «cualquier otro derecho» no comprendido en la ley especial (F.J. 4º: *«Si se atiende al contenido contractual pronto se advierte que no se cumplen las exigencias del artículo 9.1 de la Ley, lo que lleva a considerar que se trata de la transmisión de “cualquier otro derecho”, no comprendido en la ley especial y conduce a la nulidad del contrato según lo señalado en el artículo 1.7 citado»*). Tal derecho, distinto de los regulados en la Ley 42/1998 según entiende el TS, ha de ser considerado nulo por tener una duración superior a tres años, en virtud de lo previsto en el art. 1.7 de la citada Ley 42/1998 (F.J. 4º: *«En el caso presente no está determinada la duración del contrato, pero resulta obvia la intención de las partes de atribuirle en todo caso una duración superior a los tres años que es el mínimo previsto en el artículo 3 de la Ley 42/1998, con un máximo de cincuenta años, por lo que ha de resultar aplicable la previsión del artículo 1.7»*).

Por otro lado –y este es el principal argumento en el que descansa la doctrina jurisprudencial fijada– en la falta de objeto del contrato, que el TS deduce de la falta de descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, así como de la falta de referencia expresa a los datos registrales y de la indeterminación de los turnos transmitidos, esto es, del incumplimiento por la transmitente de su obligación de incluir en el contrato la mención a los extremos contemplados en el art. 9.1 Ley 42/1998.

El carácter controvertido de la cuestión litigiosa se pone de manifiesto, de una parte, por la existencia de decisiones contradictorias en las Audiencias Provinciales y, de otra, en la formulación de un Voto Particular en la Sentencia comentada, en el que se discrepa no solo de la decisión adoptada por la mayoría de los componentes de la Sala sino, también, de la doctrina que se fija en el

fallo de la sentencia como jurisprudencia. De ambos aspectos nos ocuparemos en los apartados siguientes.

### 5.2. *Las decisiones contradictorias de las Audiencias Provinciales*

Según indican los recurrentes en casación y se recoge en el FJ 4º de la STS de 15 de enero de 2015, cabe detectar dos líneas decisorias diametralmente opuestas en la jurisprudencia menor en cuanto a las consecuencias de la información incompleta y la falta de determinación del objeto del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. A favor de la nulidad en casos como el enjuiciado citan los demandantes-recurrentes las SSAP de Barcelona nº 289/2008, de 30 de mayo, y 199/2011, de 15 de abril. En contra refieren, además de la recurrida en casación (también de la AP de Barcelona, de 24 de julio de 2012), las de la AP de Madrid nº 120/2010, de 24 de marzo, y 91/2008, de 12 de marzo.

De la lectura de las decisiones favorables a la nulidad del contrato resulta que los argumentos empleados por la Audiencia Provincial barcelonesa para llegar a esta declaración son, principalmente, los tres siguientes: en primer lugar, fundamentan la nulidad en el incumplimiento por parte de la entidad transmitente del deber de insertar literalmente en el contrato celebrado el texto de los arts. 10 a 12 de la Ley 42/1998, considerando insuficiente la remisión a los textos anexos; en segundo término, y por aplicación del art. 10.2 Ley 42/1998, en relación a sus arts. 9 y 8, por la falta de constancia en los contratos de todo el contenido del documento informativo previsto en el art. 8.2, equiparando así la falta de información a la falta de veracidad de la información y, en concreto, al dolo, comportamiento en el que se considera incluido no solamente «la insidia directa e inductora sino también la reticencia dolosa del que calla, o no advierte debidamente, silenciando hechos y circunstancias influyentes y determinantes de la conclusión del contrato, que de haberlos sabido la otra parte influirían decididamente en su voluntad de celebrar el contrato» (SAP Barcelona nº 289/2008, de 30 de mayo, FJ II). Sostienen, en tercer lugar, la nulidad debida a la falta de determinación del objeto, indeterminación que parecen deducir de la transmisión de períodos turísticos de acuerdo con el denominado sistema flotante y en temporada flexible, que confiere un derecho de uso y disfrute por tiempo ilimitado, en períodos que no están inicialmente identificados pero que se pueden seleccionar, sin que se indique tampoco en el contrato si los derechos transmitidos son de naturaleza real o personal –*asomando*, así, el que constituye el verdadero problema de fondo– ni en qué fecha se ha de extinguir el régimen.

En cambio, en relación con la cuestión relativa a la nulidad del contrato por indeterminación del objeto –que es la que realmente interesa, al ser el aspecto sobre el que se pronuncia la doctrina jurisprudencial en la STS de 15 de enero de 2015–, tanto en la SAP de Barcelona que es casada por la STS

aquí comentada, como en las SSAP de Madrid n<sup>o</sup> 120/2010, de 24 de marzo, y 91/2008, de 12 de marzo, se decide de acuerdo con las reglas de la teoría general del contrato: se afirma, por una parte y como no podía ser menos, que la existencia de objeto cierto del contrato es elemento esencial para su validez, según resulta del art. 1.261 CC; por otra, que dicho objeto ha de ser determinado en cuanto a su especie (art. 1.273 CC). La aplicación de tales reglas en los distintos supuestos enjuiciados, en los que queda acreditado que se cede un derecho de uso (de carácter personal) sobre un turno turístico, en el denominado sistema flotante, y en temporada denominada flexible, rojo, verde, o alta (según los casos), lo que permite tanto la determinación del edificio en el que poder ejercitar el derecho turístico (uno de entre un conjunto), como la identificación de los períodos (descritos en los contratos), da lugar a que todas ellas consideren identificado el objeto del contrato, y, por tanto, a que no declaren la nulidad del contrato por falta de determinación de su objeto.

Se pone así de manifiesto, por lo tanto, que es básicamente el tipo de derecho transmitido (personal, que sigue el sistema flotante, y que se puede disfrutar por temporadas, que pueden determinarse en función de una cierta clasificación) el que genera discrepancias en las decisiones de las Audiencias. La existencia de una controversia de esta naturaleza a nivel jurisprudencial no es extraña, si se tiene en cuenta que las resoluciones judiciales aplican una normativa –la contenida en la Ley 42/1998– en la que late la intención y la *voluntas legis* de imponer un modelo de derecho de aprovechamiento concebido como derecho real limitado. En consecuencia, aquellos supuestos en los que el derecho de ocupación no tenga por objeto una cosa inmueble bien determinada resultan, a la luz de lo que hemos explicado que ocurre en las Audiencias Provinciales, particularmente problemáticos.

### 5.3. *Las consecuencias de la información incompleta según la SAP de Barcelona de 24 de julio de 2012 y el Voto Particular de la Sentencia comentada*

Los postulados de la SAP Barcelona (Sección Decimosexta) 571/2012, de 24 de julio, reflejan una divergencia en el seno de la jurisprudencia menor barcelonesa, de la cual acaba haciéndose eco el alto Tribunal. El hecho de que tanto en dicha resolución como en la sentencia del TS que la casa haya sendos votos particulares es indicativo de la inexistencia de una interpretación pacífica de las normas.

Para empezar, debe destacarse el hecho de que la resolución de 2012 separa claramente los dos aspectos de la controversia, recalcando que fundirlos llevaría a confundirlos y, presumiblemente, a un fallo erróneo. A continuación, el tribunal de apelación se concentra en el plano de la información, distinguiendo dos posibilidades:

- La información es incompleta o es omitida en su totalidad, por lo que el contrato podría ser resuelto o bien exigirse su pleno cumplimiento.
- La información es falaz y su omisión se explica por la existencia del vicio consensual del dolo negativo, en cuyo caso el contrato sería anulable.

Para dilucidar en qué supuesto se hallaba el contrato objeto de la controversia judicial, hay que estudiar la actuación de las partes, lo cual lleva a otro debate habitual en el Derecho de los Consumidores: cuándo se entiende que la parte más débil de la relación contractual ha sido correctamente puesta en conocimiento de cuantos datos son relevantes para el conocimiento, defensa y comprensión de las implicaciones de su adhesión al negocio jurídico bilateral en cuestión.

En estos contratos en los que el consumidor actúa como adherente más que como negociante, es la parte transmitente –que ostenta un control omnímodo sobre el contrato– la que facilita el conocimiento necesario a la otra parte. Sobre qué se informa y cómo se da esa información son objeto de análisis y así, como manifiesta la SAP Barcelona (Sección Cuarta) 415/2012, de 12 de julio, un exceso de datos puede suponer una dilución de aquellos que son realmente relevantes; en este caso, el Tribunal interpretó que el espíritu de la Ley 42/1998 no había sido respetado.

Sin embargo, también es obligado analizar la actuación del consumidor. Que el Derecho de los Consumidores reconozca el desequilibrio contractual y la consecuente necesidad de defender al adquirente no elimina el principio general de diligencia debida en el ejercicio de los derechos. La aplicación de estas normas no puede llevar en modo alguno a la conversión del consumidor en una persona que contiene la peor versión de la figura del cliente –derecho a todo, responsabilidad por nada–.

Por los motivos anteriores, hay que considerar que la resolución casada da una respuesta más lógica a la controversia suscitada, al interpretar separadamente las dos grandes cuestiones formuladas en la misma y al concentrar sus esfuerzos en la dimensión puramente contractual.

Como agudamente destaca CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, el *quid* de la cuestión debatida se contiene en el último de los razonamientos de la sentencia de la AP recurrida, al que alude el TS en su Sentencia (F.J. 3º *in fine*); nos referimos, en concreto, al relativo a la naturaleza del derecho transmitido que, a juicio de la AP, es de carácter obligacional o personal a pesar de que en el contrato no se concretara y de que en su anexo V se hiciera referencia a un derecho real. Tal y como sostiene la Audiencia Provincial de Barcelona, «*el derecho conferido no recae sobre un inmueble concreto, que es lo que caracteriza los derechos reales, sino que puede ejercitarse en numerosos apartamentos distintos, situados en varios complejos. Por no hablar de la posibilidad de intercambiar el derecho con otros titulares de semejantes derechos radicados en el extranjero*».

Dicho argumento es fundamental porque, como apunta el autor previamente mencionado, cabe configurar un aprovechamiento por turno de carácter obligacional –tal y como admite el art. 1.6 Ley 42/1998–, referido a una temporada anual determinada o determinable –en el caso que nos ocupa se cedían 24 noches en temporada flexible o verde, o 7 en temporada alta, habiéndose entregado a los demandantes un calendario en el que, sobre las 52 semanas del año, se habían marcado las correspondientes al período flexible y a la temporada alta– y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar el derecho –en nuestro caso, un apartamento situado en cualquiera de los complejos mencionados en el contrato y sus anexos–.

Todo lo dicho con anterioridad nos lleva a compartir la solución propuesta por el magistrado disidente en su Voto Particular, favorable a la desestimación del recurso de casación y al mantenimiento de la SAP recurrida. Y ello por dos motivos: porque a pesar de que el objeto del contrato no estaba determinado, sí que era perfectamente determinable (cumpliendo así, por cierto, con las exigencias de determinabilidad del art. 1.273 CC). Por otro, porque si bien es cierto que no se contenían en el mismo todas las menciones exigidas por el art. 9.1 de la Ley 42/1998, en lugar de resolver el conflicto mediante la aplicación del art. 1.7 de la misma norma, precepto que tenía una finalidad concreta, consistente en declarar la nulidad de los contratos celebrados con el propósito fraudulento de eludir la aplicación de la Ley, debió de haberse decidido con apoyo en su art. 10.2, que sí que contemplaba las consecuencias de la falta de mención de algunos de los extremos o documentos enunciados en el art. 9, y que se concretaban en el reconocimiento al adquirente de una facultad de resolución del contrato en el plazo de tres meses.

#### 5.4. Conclusión

Es más que probable que el TS haya decidido este asunto efectuando una interpretación exacerbada del principio *pro consumatore*, olvidando, además, que el art. 1.6 de la Ley 42/1998 permitía la adquisición de un derecho de aprovechamiento por turnos de carácter obligacional.

El motivo central de la controversia introduce el debate en torno a la validez, desde el punto de vista del ordenamiento jurídico español, de una de las modalidades más populares en el ámbito del tiempo compartido: la que configura el carácter flotante de los espacios de alojamiento y del tiempo de ocupación de los mismos<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Para conocer la configuración de este tipo de fórmulas, véase 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, Valencia, 2009, pg. 40.

Como puede imaginarse, la posibilidad de un alojamiento flotante resulta difícil de encajar en una figura de naturaleza jurídico-real limitada como el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, lo que lleva, una vez más, a recordar cuáles fueron los motivos por los que el legislador de 1998 tomó la determinación de articular el tiempo compartido conforme a esa fórmula.

La elección de quienes redactaron la Ley 42/1998 debe interpretarse en el marco de la disyuntiva entre multipropiedad y multipropiedades, que refleja dos formas de entender el fenómeno del tiempo compartido. En un caso, se entiende que el *timesharing* es una forma de acceso a la vivienda, por lo que tenía que articularse según los esquemas propios de las figuras jurídico-reales y, a ser posible, dominicales. En el otro, se entiende como un producto turístico donde la importancia no radica en el bien inmueble sino en los servicios que lo adornan y complementan, por lo que cualquier figura que garantice el acceso y la plena satisfacción de los intereses del turista-consumidor es viable.

En España, los sucesivos borradores que precedieron a la entrada en vigor de la Ley 42/1998 reflejan claramente la dicotomía entre ambas supra-concepciones, aunque mayoritariamente se decantan hacia la idea de una única clase de multipropiedad. Solamente el proyecto de 1992 acoge la idea de multipropiedades. La Ley de 1998, por su parte, se suma a la postura mayoritariamente seguida, para configurar una figura cuyos márgenes debían constreñir la oferta alojativa en régimen de tiempo compartido, con el fin de garantizar una defensa de los consumidores que, sin embargo, no llegó a producirse. Para alcanzar el objetivo de imponer una única fórmula desde el punto de vista legal, los caracteres definitorios del derecho real limitado que planteaba el Derecho civil clásico fueron desnaturalizados, dando como resultado una figura que el sector doctrinal más próximo al ámbito empresarial definió con dureza como «ectoplasma jurídico»<sup>2</sup>. Sin embargo, si se parte de la premisa del legislador de que el derecho de aprovechamiento por turno era una opción viable para canalizar toda la oferta de tiempo compartido en nuestro país, se llega al otro presupuesto que explica esta resolución del alto Tribunal: la presunta existencia de una relación causal entre la configuración de la oferta de alojamiento según ciertas naturalezas del derecho de ocupación –se apunta, señaladamente, a las de carácter personal– y la existencia de fraudes en el plano contractual. Esta afirmación era la clave de bóveda de la supra-concepción unitarista –«multipropiedad»–, pero un análisis de la jurisprudencia anterior y posterior a la entrada en vigor de la Ley de 1998 echa por tierra esta afirmación: las demandas para dejar sin efecto los contratos conflictivos centraban su alegato en asuntos bien conocidos en el Derecho de los consumidores y no, precisamente, en la naturaleza jurídica del derecho adquirido. Este hecho fue ignorado

---

<sup>2</sup> La afirmación corresponde a ALTOZANO GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo: «Las perspectivas del tiempo compartido en Cuba: una visión desde España», Primer Encuentro Internacional sobre Derecho del Turismo, Varadero, 18 al 20 de mayo de 1998.

por el legislador, como igualmente lo fue el dato de que las patologías habían sido controladas por medio de una autorregulación de corte deontológico<sup>3</sup>. El resultado final fue una normativa que era ineficaz para la protección de los consumidores y suspicazmente controladora para los empresarios.

El alto Tribunal aplica, como se ha dicho, una versión exagerada del principio *pro consumatore*, pero ha de añadirse que, en el ámbito de la Ley 42/1998, esta máxima ha quedado transformada en una regla perversa, construida sobre una visión distorsionada del fenómeno del tiempo compartido, en la que cualquier fórmula que no se ajuste al rígido esquema del aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico (de carácter real) debe desaparecer. Para alcanzar este resultado, la resolución del Tribunal Supremo se separa de las reglas del Derecho de Obligaciones que se ocupan de la determinabilidad del objeto, de la misma forma que el legislador de 1998 forzó los límites del concepto de derecho real limitado para configurar el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. El resultado es un escenario en el que se perpetúa la falacia causal de la relación entre naturaleza jurídica del derecho de alojamiento y producción de fraudes en el ámbito contractual. La resolución del Tribunal Supremo es consecuencia de una interpretación restrictiva, llevada hasta sus máximos extremos, en la que se amalgaman aspectos (naturaleza jurídica del derecho adquirido, de una parte, y protección del adquirente, de otra) que no presentan más relación entre sí que la forzada en el texto legal y en la propia sentencia comentada.

Por último, la resolución vuelve a dejar patente el carácter anecdótico de la fórmula obligacional, añadida en el proceso de elaboración de la Ley 42/1998<sup>4</sup>. En la perspectiva unitarista, la configuración de un derecho de naturaleza real era y es considerada mejor que la de un derecho de carácter personal, perpetuándose esa visión en la sentencia que aquí se comenta, lo que pone de manifiesto el alejamiento total de la regulación española del *timesharing* de la realidad de dicho fenómeno. La aparición de los llamados *point clubs*<sup>5</sup>

<sup>3</sup> En este sentido, véase HERNÁNDEZ ANTOLÍN, José Manuel: “El denominado derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: su peculiar problemática en el marco del actual mercado mundial de *timesharing*”, *Actualidad Civil* n.º 33, Semana 14 al 20 de Septiembre de 1998, pp. 803 a 829, pg. 807. También, DOWNES PEIRÚ, Noemí: “¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido? (Comentario a la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias)”, *LA LEY (Unión Europea)*, n.º 4766, año XIX, miércoles, 31 de marzo de 1999, Madrid, pg. 1 a 4, pg. 3.

<sup>4</sup> El relato de la introducción de la fórmula arrendaticia se encuentra en 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> Los *point clubs* o «clubs de puntos» son la sublimación de los sistemas flotantes de tiempo compartido, tanto en el plano temporal como en el espacial. La membresía en este tipo de asociaciones permite a sus titulares la posibilidad de alojarse en un catálogo de complejos turísticos en diversos períodos del año. La pertenencia al club implica la tenencia de una «moneda de intercambio» –*vacation currency*– cuyo gasto varía en función de la

es indicativa del triunfo de la idea de multipropiedades y relega a un segundo plano las fórmulas de alojamiento fijo y no flotante<sup>6</sup>. La normativa europea del año 2008 y la legislación española de 2012 reconocen implícitamente esta situación y, en el segundo caso sancionan, aunque sin afirmación explícita, el fracaso de la regulación de 1998.

## 6. Bibliografía utilizada

- ALTOZANO GARCÍA-FIGUERAS, Hermenegildo: «Las perspectivas del tiempo compartido en Cuba: una visión desde España», Primer Encuentro Internacional sobre Derecho del Turismo, Varadero, 18 al 20 de mayo de 1998.
- 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, Valencia, 2009.
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo: «La determinabilidad del objeto –del turno y del alojamiento– en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional», *Revista Aranzadi Doctrinal*, n° 6/2015, parte Comentario.
- DOWNES PEIRÚ, Noemí: “¿Un mercado común de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido? (Comentario a la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias)”, *LA LEY (Unión Europea)*, n° 4766, año XIX, miércoles, 31 de marzo de 1999, Madrid, pg. 1 a 4.
- HERNÁNDEZ ANTOLÍN, José Manuel: “El denominado derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: su peculiar problemática en el marco del actual mercado mundial de *timesharing*”, *Actualidad Civil* n° 33, Semana 14 al 20 de Septiembre de 1998, pp. 803 a 829.
- SÁNCHEZ-CÍA, Ángel L: *Multipropiedad, timesharing y aprovechamiento por turno. La Ley 42 / 1998. Comentarios jurídicos*, Editorial EDIJUS, 1999.

---

categoría del conjunto inmobiliario y de la franja temporal en la que se quiere llevar a cabo la estancia. El agotamiento de esta singular herramienta de cambio conlleva el de la propia membresía, la cual puede ser renovada mediante la adquisición de más «dinero vacacional». La flexibilidad en el acceso por parte de los adquirentes es una de las principales bazas publicitarias.

<sup>6</sup> La aparición y desarrollo de estas fórmulas demuestra tanto la versatilidad del producto como la intención de una parte de sus promotores de escapar al control impuesto por la normativa europea. En este sentido, véase CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: *op. cit.*, pg. 314.