



Roj: **STS 5134/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:5134**

Id Cendoj: **28079110012016100661**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/11/2016**

Nº de Recurso: **3224/2014**

Nº de Resolución: **685/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GC 2760/2014,**  
**STS 5134/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 21 de noviembre de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación por interés casacional interpuesto contra la sentencia de fecha 18 de septiembre de 2014 dictada en recurso de apelación, núm. 296/2012, de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 1313/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Bartolomé de Tirajana; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Luis Francisco y Dña. Bárbara, representados por la procuradora Dña. Montserrat Costa Jou, bajo la dirección letrada de D. Miguel Rodríguez Ceballos, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se personan las entidades Anfi Sales S.L., Anfi Resorts S.L. y Anfi Tauro S.A. representadas todas por el procurador D. Pablo Trujillo Castellano bajo la dirección letrada de Dña. Ivana Ramón Abadías.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-1.-** D. Luis Francisco y Dña. Bárbara, representados por la procuradora Dña. Montserrat Costa Jou y asistidos del letrado D. Javier Correa Guimerá, interpusieron demanda de juicio ordinario contra Anfi Sales S.L., Anfi Resorts S.L. y Anfi Tauro S.A. y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaron suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«Por la que se declare:

»1.- La nulidad de los contratos suscritos por las partes de fecha 3 de febrero de 2003 ( NUM000 ) y 22 de marzo de 2007 ( NUM001 ), así como cualesquiera otros anexos de dichos contratos, en ambos casos con obligación solidaria para las demandadas, Anfi Sales, S.L. y Anfi Resorts, S.L. en el primer caso y para las tres codemandadas en el segundo, de devolver a mis mandantes las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dichos contratos (14.814,00 libras esterlinas en el primero de ellos y 18.525,94 libras esterlinas en el segundo); con expresa condena en costas a la contraparte.

»2.- Subsidiariamente, la resolución de los contratos suscritos por las partes en fecha 3 de febrero de 2003 ( NUM000 ) y 22 de marzo de 2007 ( NUM001 ), así como cualesquiera otros anexos de dichos contratos, en ambos casos con obligación solidaria para las demandadas, Anfi Sales, S.L. y Anfi Resorts, S.L. en el primer caso y para las tres codemandadas en el segundo, de devolver a mis mandantes las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dichos contratos (14.814,00 libras esterlinas en el primero de ellos y 18.525,94 libras esterlinas en el segundo); con expresa condena en costas a la contraparte.



»3.- En tercer lugar y último lugar, y para el caso de que no prosperase ninguno de los *petitums* anteriores, se declare la nulidad, por abusivas y no haber sido negociadas de forma individualizada, de las cláusulas reseñadas en el hecho quinto de la demanda, que implican un claro desequilibrio entre las posiciones de las partes.

Es justicia que insto».

2.- Las entidades demandadas Anfi Sales S.L., Anfi Resorts S.L. y Anfi Tauro S.A., contestaron a la demanda, actuando en su representación la procuradora Dña. Sandra Pérez Almeida y bajo la dirección letrada de D. Miguel Méndez Itarte, y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación terminaron suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que desestime todas las pretensiones de la adversa, absolviendo a mis mandantes de todos los pedimentos formulados contra ellas, con expresa imposición de las costas del procedimiento a la parte actora».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Bartolomé de Tirajana se dictó sentencia, con fecha 13 de diciembre de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que desestimando la demanda formulada por la procuradora de los tribunales Dña. Montserrat Costa Jou en nombre y representación de D. Luis Francisco y Dña. Bárbara contra las entidades Anfi Sales S.L., Anfi Resorts S.L. y Anfi Tauro S.A., representadas por la procuradora de los tribunales Dña. Sandra Pérez Almeida, acuerdo absolver a las demandadas de las pretensiones deducidas de contrario, con imposición de las costas a la parte actora».

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Las Palmas dictó sentencia, con fecha 18 de septiembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Luis Francisco y Dña. Bárbara, contra la sentencia de fecha 13 de diciembre de 2011, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de San Bartolomé de Tirajana, en autos de juicio ordinario 1313/2010, revocamos parcialmente la expresada resolución, acordando en su lugar:

1.º- Estimamos parcialmente la demanda presentada por la representación procesal de D. Luis Francisco y Dña. Bárbara, contra las entidades Anfi Sales S.L., Anfi Resorts S.L. y Anfi Tauro S.A..

2.º- Declaramos la nulidad parcial de la cláusula 17 del contrato de asociación a Club Gran Anfi de 3-2-2003 NUM000 y de la cláusula 16 del contrato de asociación a Anfi Emerald Club NUM001 que han sido objeto de este procedimiento, en el sentido de excluir en su primera frase la expresión "o de cualquier otra cantidad" y, en su tercera frase, la de "al Club o".

3.º- Absolvemos a las demandadas del resto de peticiones de la demanda.

4.º- No procede hacer expresa imposición en las costas causadas en la primera instancia.

5.º- No procede hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada, decretando la restitución del depósito constituido».

**TERCERO.-** 1.- D. Luis Francisco y Dña. Bárbara interpusieron recurso de casación por interés casacional basado en un solo motivo:

Motivo único.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC, que se disgrega en dos puntos:

1.º) Con fundamento en el art. 1 de la Ley 42/98 de Derechos de Aprovechamiento de Bienes Inmuebles. De forma específica, se hace referencia a la consideración que al respecto de la falta de objeto denunciada, tiene la sentencia recurrida. El criterio expresado por la sentencia difiere al respecto de la necesidad de determinar el objeto, y las consecuencias jurídicas de esta falta de determinación, con respecto a los criterios mantenidos por otras AAPP, en las que de forma directa se declara la nulidad radical de aquellos contratos en los que, como los de autos, no se identifica el objeto sobre el que recae el derecho, siendo fijado en algo tan impreciso o indeterminado como una semana flotante, super red, puntos, o etc., según proceda. Esta absoluta indefinición del derecho sobre el que recae el derecho de los adquirentes quienes no saben sobre qué o cuándo recae su derecho, ha motivado la declaración de nulidad radicar en muchas sentencias de las que ahora nos hacemos eco y cuyo estudio se implora al objeto de casar el criterio. Sentencias como las de la AP Valladolid, Sección 3.ª, de 10-11-2009 y de 1-12-2009; AP Madrid Sección 18.ª, de 7-5-2009 y de 1-2-2010, entre otras, en todas ellas se declara la nulidad radical, en contra del criterio de la AP Las Palmas, Sección 5.ª, que falla no ser



susceptible esta indeterminación de nulidad. Vista la divergencia, debe proceder la casación, debiendo fijarse de forma unánime la nulidad a la vista de la deficiencia en esa determinación que implica la venta de algo tan abstracto como lo es un «período flotante», «super red» o «puntos», en contra del contenido del art. 1 de la Ley 42/98, de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Muebles, que proscribía una determinación cierta y que contempla la determinación posterior solo en casos muy puntuales que no son los que se dan en el presente.

2.º) Igual interés casacional implica la interpretación recibida por la Audiencia en cuanto a la omisión de información legalmente obligada y cuyo contenido debe integrarse en el contrato. Este contenido mínimo nos viene dado en los arts. 1.6 y 9.3 de la Ley 42/98, de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles, en cuanto al objeto, y en los arts. 8 y 9 de la misma Ley, respecto de las cuestiones básicas que el adquirente debe conocer, deber de información o contenido mínimo. Ello se pone en relación con la consideración de la **Sala 5.ª de la Audiencia de Las Palmas, al respecto de entender cumplido el deber de información a medio de la incorporación de anexos ajenos al contrato. Esta falta grave de información en cuanto no se trata de una cuestión residual sino una parte importante y esencial del contrato, se conecta con el art. 1.7 de la propia norma (Ley 42/98), que prevé una nulidad radical por desatención a la misma (desatendiendo el deber básico de información), amparándose además en la causa general de nulidad radical prevista en el Código Civil en tanto la falta grave de información en elementos esenciales, como lo es el objeto (definido en el art. 1.6 y 9.3), y demás datos relevantes del negocio jurídico celebrado (la ley lo impone como de obligada inserción art. 9) implica la falta de consentimiento y en consecuencia pueden apreciarse falta de dos de los elementos esenciales del contrato, objeto y consentimiento, dando lugar a la nulidad de radicar también al amparo del art. 1261 del CC.**

Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 18 de mayo de 2016, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a los recurridos personados para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Pablo José Trujillo Castellano, en nombre y representación de las entidades recurridas Anfi Resorts S.L., Anfi Sales S.L., y Anfi Tauro S.A., presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 8 de noviembre de 2016, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Antecedentes.

Los demandantes, Dña. Bárbara y D. Luis Francisco formularon demanda el 29 de noviembre de 2010 en relación con los contratos suscritos el 3 de febrero de 2003 y 22 de marzo de 2007, con las demandadas Anfi Sales S.L, Anfi Resorts S.L y Anfi Tauro S.A, solicitando que se declare la nulidad de los contratos suscritos, subsidiariamente se solicitaba la resolución de los referidos contratos, y en ambos casos con la obligación de las demandadas de devolver las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dichos contratos. Y para el caso de que no prosperara ninguna de estas peticiones que se declarasen nulas por abusivas por no haber sido negociadas de forma individual varias cláusulas de los contratos.

En virtud del contrato de 3 de febrero de 2003, los demandantes adquieren el derecho de aprovechamiento por turnos de una suite de dos dormitorios en el período de tiempo conocido como super red, (semana indeterminada) y de las denominadas como flotantes (apartamento indeterminado) este derecho lo era en el club Gran Anfi del sur de Gran Canaria. Por el contrato de 22 de marzo de 2007 adquirieron el derecho de aprovechamiento por turnos de una suite de lujo de dos dormitorios en el período de tiempo conocido como super red (semana indeterminada) y de las denominadas como flotantes, apartamentos indeterminados, este derecho lo era en el Emerald Club del sur de Gran Canaria.

Los demandantes alegan como fundamento de su petición de nulidad, que estos contratos carecen de objeto, no recogen el contenido mínimo que exige la legislación específica, Ley 42/1998, ni cumplen con las reglas generales impuestas por la legislación en materia de consumidores.

En las condiciones generales del contrato de asociación al Anfi Emerald Club, consta en el punto 3. : «...El régimen se ha constituido por la duración máxima prevista de 50 años. El período de 50 años comenzará cuando se declare la finalización de la obra».

La sentencia de primera instancia desestima la demanda. Se interpone recurso de apelación por los demandantes.



La Sección 5.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria, estima parcialmente el recurso de apelación y en consecuencia revoca parcialmente la sentencia de primera instancia y estima parcialmente la demanda y declara la nulidad parcial de la cláusula 17 del contrato de asociación a club Gran Anfi de 3/2/2003, y la de la cláusula 16 del contrato de asociación al club Anfi Emerald Club, en el sentido de excluir en su primera frase la expresión «o de cualquier otra cantidad» y en su tercera frase, la del «al club o».

Se interpone recurso de casación contra la sentencia de la Sección 5.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria, por los demandantes, que se desarrolla en dos apartados.

El recurso de casación tiene dos apartados.

1 . La consecuencia jurídica que implica la falta de determinación del inmueble en lo que se denomina apartamento «flotante» o a veces «super red». La indefinición del objeto habrá que plantearse si implica una falta de un elemento esencial conforme al art. 1261 CC , porque no concurre un objeto determinado, y por ello al no haberse informado sobre un elemento esencial esto implica la falta de consentimiento válidamente prestado.

Sentencias que declaran que en el sistema de *flouting* la indeterminación del objeto debe ser considerado como una falta absoluta de objeto, sentencias A.P. de Madrid, Sección 18.<sup>a</sup>, de 1 de febrero de 2009 , y 7 de mayo de 2009 , sentencias de la A.P. de Valladolid, Sección 3.<sup>a</sup>, de 1 de diciembre de 2009 y de 10 de noviembre de 2009 .

Frente a esta posición están las sentencias de la Sección 5.<sup>a</sup>, la dictada en los presente autos y la dictada el 30 de octubre de 2012, y la de 31 de marzo de 2014.

2. La consideración o no de los anexos como parte integrante del contrato para dar por cumplido el deber de información con la incorporación de los mismos con fundamento en la infracción de los arts. 8 y 9 Ley 42/1998 , en relación con el art. 1.7 Ley 42/1998 .

Plantean los recurrentes que el déficit de información grave, no suplido por los anexos es motivador de nulidad radical en atención al art. 1.7 de Ley 42/1998 y al art. 6.3 y 1261 del CC , pues el art. 10.2 Ley 42/1998 , solo procede aplicarlo cuando de lo actuado se desprende algún déficit en la información, esto es, en los supuestos de incumplimiento menor o residual, como dice el propio artículo cuando se omite «alguna» información. La falta grave de información en los elementos esenciales como el objeto del contrato y demás datos relevantes del negocio jurídico no se trata de una cuestión residual sino que se conecta con el art. 1.7 Ley 42/1998 que prevé la nulidad radical, o bien puede implicar la falta de consentimiento a un elemento esencial con la consecuencia de la nulidad radical también al amparo del art. 1261 del CC . Denuncian también que el contrato adolece de una indefinición del tiempo de duración del contrato, pues se fija un plazo de 50 años a computar desde un momento totalmente indefinido, y desconocido, pues los compradores no pueden conocer cuanto durará su derecho.

En relación con esta cuestión los recurrentes mantienen que existe jurisprudencia contradictoria entre audiencias provinciales, citan por un lado las sentencias que declaran la nulidad por falta de información básica, las sentencias de la Sección 4.<sup>a</sup>, Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria, de fechas 28 de septiembre de 2012 y 21 de febrero de 2013 .

En ambos casos se entendió que en estos contratos hay infracciones de normas imperativas determinantes de nulidad de pleno de derecho a tenor del art. 1.7 de la Ley 42/1998 ; frente a esta posición citan los recurrentes las sentencias que fallan en contra de la declaración de nulidad por falta de información esencial, las sentencias de la Sección 5.<sup>a</sup>, dictada en el rollo 296/2012, el 18 de septiembre de 2014 y la dictada por la Sección 5.<sup>a</sup> en el rollo 586/2012, de 14 de mayo de 2014 ( recurso de casación 2175/2014 ).

**SEGUNDO** .- Motivo único. Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC , que se disgrega en dos puntos:

1.º) Con fundamento en el art. 1 de la Ley 42/98 de Derechos de Aprovechamiento de Bienes Inmuebles . De forma específica, se hace referencia a la consideración que al respecto de la falta de objeto denunciada, tiene la sentencia recurrida. El criterio expresado por la sentencia difiere al respecto de la necesidad de determinar el objeto, y las consecuencias jurídicas de esta falta de determinación, con respecto a los criterios mantenidos por otras AAPP, en las que de forma directa se declara la nulidad radical de aquellos contratos en los que, como los de autos, no se identifica el objeto sobre el que recae el derecho, siendo fijado en algo tan impreciso o indeterminado como una semana flotante, super red, puntos, o etc., según proceda. Esta absoluta indefinición del derecho sobre el que recae el derecho de los adquirentes quienes no saben sobre qué o cuándo recae su derecho, ha motivado la declaración de nulidad radicar en muchas sentencias de las que ahora nos hacemos eco y cuyo estudio se implora al objeto de casar el criterio. Sentencias como las de la AP Valladolid, Sección 3.<sup>a</sup>, de 10-11-2009 y de 1-12-2009 ; AP Madrid Sección 18.<sup>a</sup>, de 7-5-2009 y de 1-2-2010 , entre otras, en todas ellas se declara la nulidad radical, en contra del criterio de la AP Las Palmas, Sección 5.<sup>a</sup>, que falla no ser



susceptible esta indeterminación de nulidad. Vista la divergencia, debe proceder la casación, debiendo fijarse de forma unánime la nulidad a la vista de la deficiencia en esa determinación que implica la venta de algo tan abstracto como lo es un «período flotante», «super red» o «puntos», en contra del contenido del art. 1 de la Ley 42/98, de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Muebles, que proscribire una determinación cierta y que contempla la determinación posterior solo en casos muy puntuales que no son los que se dan en el presente.

2.º) Igual interés casacional implica la interpretación recibida por la Audiencia en cuanto a la omisión de información legalmente obligada y cuyo contenido debe integrarse en el contrato. Este contenido mínimo nos viene dado en los arts. 1.6 y 9.3 de la Ley 42/98, de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles, en cuanto al objeto, y en los arts. 8 y 9 de la misma Ley, respecto de las cuestiones básicas que el adquirente debe conocer, deber de información o contenido mínimo. Ello se pone en relación con la consideración de la Sala 5.ª de la Audiencia de Las Palmas, al respecto de entender cumplido el deber de información a medio de la incorporación de anexos ajenos al contrato. Esta falta grave de información en cuanto no se trata de una cuestión residual sino una parte importante y esencial del contrato, se conecta con el art. 1.7 de la propia norma (Ley 42/98), que prevé una nulidad radical por desatención a la misma (desatendiendo el deber básico de información), amparándose además en la causa general de nulidad radical prevista en el Código Civil en tanto la falta grave de información en elementos esenciales, como lo es el objeto (definido en el art. 1.6 y 9.3), y demás datos relevantes del negocio jurídico celebrado (la ley lo impone como de obligada inserción art. 9) implica la falta de consentimiento y en consecuencia pueden apreciarse falta de dos de los elementos esenciales del contrato, objeto y consentimiento, dando lugar a la nulidad de radicar también al amparo del art. 1261 del CC.

### **TERCERO** .- *Decisión de la sala.*

La sentencia núm. 192/2016 de 29 marzo (rec. 793/2014), seguida de otras en igual sentido (como más reciente la núm. 449/2016 de 1 julio), contiene las siguientes consideraciones:

«A) Determinación del objeto. El artículo 1.1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, dice que «el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo. A efectos de comprobar a cuál de dichas modalidades corresponde el contrato litigioso conviene transcribir el contenido del apartado 6. En él se dice lo siguiente: "los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada 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 del derecho".....»

En el presente caso -como en el resuelto por dicha sentencia- no sólo falta cualquier referencia por las demandadas a que el contrato estuviera sujeto a dicha modalidad de arrendamiento, sino que claramente se desprende de su contenido que no se ajusta a dicha previsión legal pues se «compra» junto con un derecho de aprovechamiento por turno, un «derecho de asociación» a un club para uso de un apartamento por turno sin fijación de plazo. Excluida tal posibilidad de arrendamiento, nos encontraríamos ante la constitución de un derecho real limitado al que resultaría de aplicación la necesidad de determinación contenida en el artículo 9.1.3.º en cuanto el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7, según el cual:

«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» ( Sentencia núm. 568/2016 de 28 de septiembre ).

Esta Sala ha establecido ya como doctrina jurisprudencial en sentencia 775/2015, de 15 enero y ha reiterado en la 460/2015, de 8 septiembre, que:

«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 9.1.3.º de la citada Ley».



Dicha doctrina ha de ser mantenida en el presente caso en el cual, como en los contemplados por las referidas sentencias, no se ha configurado un arrendamiento en la forma establecida en el artículo 1.6 como derecho personal de aprovechamiento por turno; único caso en que cabe admitir -porque la ley así lo permite- que se trate de un alojamiento «determinable por sus condiciones genéricas».

Por tanto nos encontramos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho, según lo dispuesto en el citado artículo 1.7 de la Ley 42/1998, pues la suite que parcialmente se adquiere es flotante, es decir, puede variar, y el período se denomina semana «super red», lo que acarrea una indeterminación en el objeto transmitido que la propia Ley 42/98 y el art. 1273 del C. Civil, sancionan con la nulidad del contrato.

**CUARTO** .- La estimación del primer argumento del motivo único, exime del análisis del resto pues se estimaría la petición principal de la demanda, siendo las demás meramente subsidiarias.

Los demandantes solicitaron en su demanda la devolución de la cantidad total entregada de 14.814 libras esterlinas, por el primer contrato (2003) y 18.525,94 libras esterlinas por el segundo contrato (2007).

El contrato de 2003 traía causa de un anterior de 2001, que dio lugar a una primera ocupación en 2002 (documentos 2 a 5 de la contestación a la demanda).

El contrato de 2007, traía causa de otro anterior de 2005, año en el que empezó a ocuparse (documentos 6 y 7 de la contestación a la demanda).

Por tanto, con respecto al primer contrato, la parte actora ha tenido disponibilidad de apartamento desde 2002 hasta 2009; y con respecto al segundo contrato desde 2005 a 2009.

Es cierto que el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 establece que, en caso de nulidad de pleno derecho, serán devueltas al adquirente la totalidad de las cantidades satisfechas. No obstante la interpretación de dicha norma y su aplicación al caso no pueden ser ajenas a las previsiones del artículo 3 CC en el sentido de que dicha interpretación se ha de hacer atendiendo fundamentalmente a su «espíritu y finalidad». En el caso del citado artículo 1.7 se trata de dejar indemne al contratante de buena fe que resulta sorprendido por el contenido de un contrato -normalmente de adhesión- que no cumple con las prescripciones legales, pero no ha sucedido así en el presente supuesto en el cual, como se ha dicho, los demandantes han podido disfrutar durante ocho y cinco años de cada uno de los alojamientos que los contratos les ofrecían, por lo que el reintegro de cantidades satisfechas no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años.

En consecuencia, de la cantidad satisfecha únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda.

Por el contrato de 2003, por los 42 años no disfrutados, concretamente 12.443,76 libras esterlinas.

Por el contrato de 2007, por los 45 años no disfrutados, concretamente 16.673,34 libras esterlinas.

Los cálculos se efectúan partiendo de la atribución de una duración contractual de cincuenta años, que es la máxima prevista por la ley, con aplicación de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, acogiéndose así el primero de los pedimentos del suplico de la demanda en cuanto a los contratos de que se trata sin necesidad de entrar en la consideración de las pretensiones formuladas con carácter subsidiario.

**QUINTO** .- No se efectúa expresa imposición de las costas del recurso de casación ( art. 394 y 398 LEC ).

Se imponen las costas de la primera instancia a las demandadas, dada la estimación sustancial de la demanda.

No procede imposición de las costas de la apelación.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Luis Francisco y Dña. Bárbara, contra sentencia de 18 de septiembre de 2014 de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, recaída en el PO 1313 de 2010. 2.º- Casar la sentencia recurrida, en el sentido de estimar en parte la demanda interpuesta por Luis Francisco y Dña. Bárbara. 3.º- Se declara la nulidad del contrato de 3 de febrero de 2003, celebrado entre las partes ( NUM000 ). 4.º- Se declara la nulidad del contrato de 22 de marzo de 2007 ( NUM001 ), celebrado entre las partes. 5.º- Se condena, solidariamente, a Anfi Sales S.L. y Anfi Resorts S.L., por el contrato de 2003 al pago a los demandantes de 12.443,76 (doce mil cuatrocientas cuarenta y tres con setenta y seis) libras esterlinas, más los intereses legales desde la interposición de la demanda. 6.º- Se condena, solidariamente,



a Anfi Sales S.L., Anfi Resorts S.L. y Anfi Tauro S.A., por el contrato de 2007 al pago a los demandantes de 16.673,34 (dieciséis mil seiscientos setenta y tres, con treinta y cuatro) libras esterlinas, más los intereses legales desde la interposición de la demanda. **7.º**- No ha lugar a la imposición de costas de la casación. **8.º**- Se imponen las costas de la primera instancia a las demandadas. **9.º**- No procede imposición de las costas de la apelación. **10.º**- Se acuerda la devolución del depósito para recurrir. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ