

TRIBUNAL SUPREMO
SALA CIVIL
GABINETE TÉCNICO

Sentencia 16/01/2017, RC 2718/2014

Contrato de aprovechamiento por turnos. Inserción como miembro de un “club de vacaciones”. Elusión fraudulenta de la aplicación de la ley 42/98. Concepto de consumidor a los efectos de la legislación de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado sentencia de la que ha sido ponente el magistrado Sr. Pedro José Vela Torres, por la que se estima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 4 de julio de 2014, dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección Cuarta, en el recurso de apelación nº 45/2014.

Dicha resolución trae causa de un juicio ordinario en el que la recurrente en casación instaba acción de nulidad y, subsidiariamente de resolución, del contrato de fecha 29 de enero de 2008, denominado «acuerdo para solicitar la adhesión como miembro del Club Paradiso», por el que la actora adquiriría determinados derechos vacacionales, en concreto en la denominada categoría «Island», cuyo contenido básico era un derecho vacacional anual, con una duración máxima de ocho noches, para un máximo de cuatro personas, que podía disfrutarse en cualquiera de los destinos disponibles que el Club ofrecía.

Se solicitaba la devolución de la cantidad satisfecha en concepto de pago, por importe de 26.640 £, más los intereses legales desde la interposición de la demanda. Para el caso de que no se estimara la pretensión anterior, solicitaba que se declarase la improcedencia del cobro anticipado de las cantidades satisfechas por razón de dicho contrato y la condena a devolver dicha cantidad por duplicado; esto es, la suma de 12.280 £.

La sentencia de primera instancia estimó en parte la demanda, al considerar, que se habían incumplido las prescripciones de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, y declaró la nulidad del contrato por aplicación de su artículo 1.7, condenando a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 31.075,73 €, menos la cantidad de 1.500 €, que la demandada le había entregado.

La sentencia de segunda instancia estimó parcialmente el recurso de apelación, revocando la sentencia recurrida, desestimando la demanda formulada, y absolviendo a la demandada de todos los pedimentos.

Interpuesto recurso de casación por la demandante, el mismo es estimado por esta Sala con base los siguientes argumentos: i) Estamos ante un contrato por el que se constituye un derecho, sin expresión de su carácter 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, que, bajo la apariencia de apartarse de la figura del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, no cumple su regulación normativa en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Materializándose así el presupuesto contemplado en el art. 1.7 de la propia Ley 42/1998, conforme al cual, son también objeto de la misma los contratos por virtud de los cuales 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 por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año. Al que se anuda la consecuencia jurídica de la nulidad de pleno derecho del contrato en cuestión, al haber infringido la sentencia recurrida el art. 1.7 de la Ley 42/1998; ii) En relación a la condición o no de consumidora de la actora, persona física, después de precisar el concepto de consumidor o usuario como persona que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, y dado que en el contrato se prevé la posibilidad de reventa, la Sala

concluye que el ánimo de lucro del consumidor persona física debe referirse a la operación concreta en que tenga lugar, puesto que si el consumidor puede actuar con afán de enriquecerse, el límite estará en aquellos supuestos en que realice estas actividades con regularidad (comprar para inmediatamente revender sucesivamente inmuebles, acciones, etc.); de realizar varias de esas operaciones asiduamente en un período corto de tiempo, podría considerarse que, con tales actos, realiza una actividad empresarial o profesional, dado que la habitualidad es una de las características de la cualidad legal de empresario, conforme establece el art. 1.1º CCom. Desde este punto de vista, al no constar que la recurrente realizara habitualmente este tipo de operaciones, es por lo que la mera posibilidad de que pudiera lucrarse con el traspaso o reventa de sus derechos no excluye su condición de consumidora, considerándola por tanto como tal.

La sentencia cuenta con un voto particular del magistrado Sr. Salas Carceller, considera que procede desestimar el recurso de casación, en atención a que: i) No cabe encuadrar en dicho ámbito objetivo el contrato ante el que ahora nos hallamos, que contempla un producto vacacional distinto cuyo objeto es la adquisición de determinados derechos para concertar períodos vacacionales en distintos lugares y momentos con determinados beneficios; ii) No cabe considerar a la demandante como consumidora, dada la finalidad comercial que para ella tenía la suscripción del contrato, debiendo significarse además que no existió vicio del consentimiento por parte de la actora, pues recibió una información amplia, completa y detallada sobre todos los aspectos del contrato, ni se ha acreditado que fuera sometida a técnicas agresivas de venta o que existiera dolo ni engaño, por lo que ni siquiera el reconocimiento de su condición de “consumidora” habría de determinar una solución distinta.

Madrid, enero de 2017

Área civil del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo.