

**TRIBUNAL SUPREMO  
SALA CIVIL  
GABINETE TÉCNICO**

**Sentencia de 29 de marzo de 2016, rec. n.º 793/2014**

**Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. No procede la aplicación de la directiva 94/47/CE. Aplicación de la ley 42/1998 a los contratos posteriores a su vigencia. Nulidad de pleno derecho de los contratos que se concierten al margen de lo previsto en la ley. Falta de fijación del objeto y de la duración en contratos de aprovechamiento distintos a la modalidad de arrendamiento prevista en el artículo 1.6 de dicha ley.**

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado sentencia, de la que ha sido ponente el Excmo. Sr. Magistrado D. Antonio Salas Carceller, en un asunto en el que se suscitaba controversia en interés casacional en la modalidad de doctrina contradictoria de audiencias provinciales con respecto a la trascendencia que, para la validez del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, cabe atribuir al déficit de información, a la falta de definición del objeto del contrato y a la falta de fijación de su duración, reiterándose la doctrina de la Sala en cuanto a que la falta de determinación del objeto y de la duración determina la nulidad radical del contrato. No obstante, al analizar las consecuencias de dicha nulidad, se declara que, aunque el art. 1.7 Ley 42/98 obliga a restituir la totalidad de las cantidades satisfechas, su interpretación no puede ser ajena al art. 3 del código civil, de manera que ha de valorarse que los demandantes-recurrentes disfrutaron durante 11 años de los alojamientos que el contrato les ofrecía, llegando a suscribir un nuevo contrato, razón por la cual «el reintegro de las 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».

De los antecedentes del pleito cabe destacar que los demandantes y ahora recurrentes ante el Supremo, dos ciudadanos británicos, interesaron la nulidad de dos contratos denominados «asociación de compra de membresía de club», suscritos en 1998 y 1999, en virtud de los cuales adquirieron un derecho de uso de un apartamento en el Club Monte Alfi, en la temporada calificada como «Super Red». Subsidiariamente pidieron su resolución, en ambos casos, con devolución de las sumas entregadas más intereses. Adujeron en apoyo de sus pretensiones, en síntesis, que los contratos no cumplían las exigencias legales (Directiva 94/47 y Ley 42/1998) en cuanto a la determinación del objeto y duración, en particular, porque no se identificaba el apartamento concreto ni la semana o el periodo de disfrute, utilizándose indebidamente la palabra «propiedad» para la presentación del producto. En primera instancia se estimó en parte la demanda a los solos efectos de condenar a la demandada Anfi del Mar, S.A. a devolver a los demandantes la cantidad correspondiente a los anticipos entregados por el contrato de 1998. En apelación se revocó en parte dicha sentencia, condenando a restituir la cantidad de 1788 libras por el contrato de 1999, rechazando el resto de pretensiones.

La Sala desestima el primer motivo casación referido a la distinta trascendencia que la doctrina de las audiencias da al déficit de información, con reiteración de la jurisprudencia contenida, por ejemplo, en SSTS 96/2016, de 19 de febrero, y 112/2016, de 1 de marzo), sobre que dicha omisión no supone nulidad radical, sin perjuicio de quedar abierta la posibilidad de resolución dentro del plazo de tres meses establecido por la ley –art. 10.2 Ley 42/1998- o la anulabilidad por vicio del consentimiento, sujeta al plazo de caducidad del art. 1301 CC. Por el contrario, la Sala Primera estima el segundo motivo de casación en el que, refiriéndose

únicamente al segundo contrato firmado en 1999 (cuando ya estaba en vigor la Ley 42/1998), se planteó la cuestión nuclear relativa a la trascendencia de la falta de determinación del objeto y de la duración del contrato.

Así, con respecto a la determinación del objeto, se recuerda la doctrina jurisprudencial fijada en SSTS 775/2015, de 15 de enero y 460/2015, de 8 de septiembre, según la cual, «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». Doctrina de aplicación al caso enjuiciado dado que, prescindiéndose del régimen legal (art. 1.1 y 9.1.3º), en el contrato se limitó a indicarse que se compraba un derecho de asociación a un Club para uso de un apartamento, pero sin la obligada referencia a un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que era objeto de contratación. Del mismo modo, con respecto a la falta de determinación de su duración, se reitera la jurisprudencia contenida en STS 774/2014, de 15 de enero sobre que la configuración de un contrato como de duración indefinida –cuando la ley obliga a que se concierte por periodo entre 3 y 50 años- incumple las previsiones de la Ley 42/1998 y da lugar a su nulidad radical con base en el referido art. 1.7, si bien, como se anticipó al inicio de esta nota, en este caso concreto las consecuencias de esa nulidad ha de suponer la restitución parcial –no total- de las cantidades satisfechas, en proporción al tiempo de disfrute.

*Madrid, abril de 2016*

*Área Civil del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo*

***TRIBUNAL SUPREMO***  
***Sala de lo Civil***  
***PLENO***

***Presidente Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán***

**SENTENCIA**

***Sentencia Nº: /***

***Fecha Sentencia:***