



Roj: **STS 740/2018 - ECLI:ES:TS:2018:740**

Id Cendoj: **28079110012018100120**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/03/2018**

Nº de Recurso: **2670/2016**

Nº de Resolución: **133/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TF 1324/2016,**  
**STS 740/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 133/2018**

Fecha de sentencia: 07/03/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2670/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 28/02/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 2670/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 133/2018**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas



D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 7 de marzo de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 23 de mayo de 2016, dictada en recurso de apelación 688/2015, de la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dimanante de autos de juicio ordinario 310/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arona; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Dña. Virtudes, representada en las instancias por el procurador D. Leopoldo Pastor Llarena, bajo la dirección letrada de D. Miguel Ángel Melián Santana y D. Óscar Salvador Santana González, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación el procurador D. Ricardo Ludovico Moreno Martín en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la entidad mercantil Silverpoint Vacations S.L., representada por el procurador D. Luciano Rosch Nadal, bajo la dirección letrada de D. Manuel Linares Trujillo.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- 1.-** Dña. Virtudes representada por el procurador D. Leopoldo Pastor Llarena y bajo la dirección de los letrados D. Miguel Ángel Melián Santana y D. Óscar S. Santana González, interpuso demanda de juicio ordinario de nulidad contractual contra la mercantil Silverpoint Vacations y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

«Por la que se declare:

»1.- La nulidad radical o subsidiaria resolución de los contratos a que se refiere la presente demanda, así como cualesquiera otros anexos de dichos contratos, en ambos casos con obligación para las demandadas de devolver a mi mandante las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados del referido contrato, por importe de 12.580,00 libras esterlinas, más los gastos de mantenimiento de los que se ha hecho cargo en los años 2011 (Beverly Hills Club) por importe de 1.436,00 euros, 2012 (Beverly Hills Club) por importe de 1.436,00 euros y 2013 (Beverly Hills Club) por importe de 1.193,00 euros (cantidad que, salvo error u omisión, asciende a 18.603,26 euros en total) más los intereses devengados desde la interposición de la demanda; con expresa condena en costas a la contraparte.

»2.- La improcedencia del cobro anticipado a mi mandante, de las cantidades satisfechas en concepto de anticipo por razón de los meritados contratos de 500,00 libras esterlinas (577,83 euros), con la obligación de devolver a mis mandantes dichas cantidades por duplicado, en virtud del artículo 11 de la Ley 42/1998, es decir, 1.000,00 libras esterlinas (1.155,66 euros), de las cuales solo se debe abonar la cantidad de 500,00 libras esterlinas (577,83 euros) -salvo error u omisión-, por encontrarse la otra mitad incluida dentro de la totalidad del precio reclamado en el punto primero de este suplico.

»3.- Subsidiariamente, y para el caso de que no prosperasen los *petitum* anteriores, se declare la nulidad, por abusiva y no haber sido negociada de forma individualizada, de las cláusulas o condiciones recogidas en los envíos de información por parte de los complejos donde se ubicaban los apartamentos objeto del contrato de aprovechamiento por turnos del que solicitamos su nulidad y se restituya las cantidades entregadas en virtud de tales contratos, (12.580,00 libras esterlinas) más las cuotas abonadas por mantenimiento de los que se ha hecho cargo en los años 2011 (Beverly Hills Club) por importe de 1.436,00 euros, 2012 (Beverly Hills Club) por importe de 1.436,00 euros y 2013 (Beverly Hills Club) por importe de 1.193,00 euros, ascendiendo en total -salvo error u omisión- a una suma de 18.603,26 euros, más los intereses legales y con expresa imposición de costas a la parte demandada».

**2.-** La entidad demandada Silverpoint Vacations S.L., representada por el procurador D. Pedro Ledo Crespo y bajo la dirección letrada de D. José Minero Macías, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que desestime la demanda, con la imposición expresa a la parte actora de las costas causadas en la instancia».

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arona se dictó sentencia, con fecha 17 de septiembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Desestimar íntegramente la demanda presentada por el procurador de los tribunales D. Leopoldo Pastor Llarena, en nombre y representación de Dña. Virtudes, representada por el procurador de los tribunales D.



Pedro Ledo Crespo, y en su virtud le absuelvo a Silverpoint Vacations de los pedimentos frente a ella deducidas, sin imposición de costas».

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante e impugnada la sentencia por el demandado, la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife dictó sentencia, con fecha 23 de mayo de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos:

»1.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña Virtudes , contra la sentencia dictada en el presente procedimiento, y desestimar la impugnación formulada por la representación procesal de la entidad Silverpoint Vacations S.L., revocando únicamente el pronunciamiento de las costas de la primera instancia, que se deja sin efecto para no hacer imposición expresa de las mismas, manteniendo el resto de los pronunciamientos de fondo acordados en dicha resolución.

2.- No hacer imposición expresa de las costas del recurso ni de la impugnación».

**TERCERO.- 1.-** Por Dña. Virtudes se interpuso recurso de casación por interés casacional basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Inaplicabilidad de la Ley 42/1998 sobre Aprovechamiento por Turnos, concretamente de la disposición adicional segunda y de su art. 1 (ámbito objetivo), y del art. 6.4.º del Código Civil . «Fundamentos que fundan el interés casacional. Primero.- Existe un criterio contradictorio entre la sentencia de la que pretendemos casación y las recientes sentencias del Tribunal Supremo de 8 de septiembre , 16 de julio , 28 de abril , 15 de enero - todas de 2.015 - y 19 de febrero de 2016, así como las distintas secciones de la Audiencia Provincial de Tenerife y, a mayor abundamiento, con otras Audiencias Provinciales que a continuación relacionamos al respecto de la aplicación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (vigente hasta el 18 de Marzo de 2012) a los denominados clubes vacacionales.

»Aplicabilidad de la Ley 42/1998. Concretamente la disposición adicional segunda de la Ley: (Imperatividad de la Ley).

»"Segunda. Imperatividad de la Ley.

»Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.

»Los contratos que, habiendo sido celebrados en España, se refieran a inmuebles situados fuera de ella quedarán sujetos a los artículos 1.3, 2 y 8 a 12 de la presente Ley. En tales casos el adquirente podrá exigir, además, que el contrato se le entregue redactado en alguna de las lenguas oficiales del Estado en que radique cuando éste sea miembro de la Unión Europea. Párrafo final de la disposición adicional 2.ª introducido por el número 10 del artículo 73 de la Ley 14/2000, 29 diciembre, de Medidas Fiscales , Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2001".

»Y Art. 1. Ámbito objetivo de la Ley:

»"Artículo 1.- Ámbito objetivo:

»Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. 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".

» Artículo 6.4º del Código Civil por el que:

»"4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir".

»La sentencia que se trae a casación considera que al club no le es de aplicación la Ley 42/98, por entender que lo que se adquiere es la condición de afiliado a un club vacacional y que dichos productos no están regulados por dicha ley, entendiéndose que no encuentran regulación hasta la Ley 4/2012».



Motivo segundo.- Consideración de consumidores y usuarios. Se consideran infringidos los arts. 3 y 4 del RD legislativo 1/2007 de la Ley General para la Defensa para los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y el art. 217 de la LEC . «Segunda fundamentación casacional. Consideración de consumidores y usuarios de los actores y aplicabilidad de la Ley 42/1998 a los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turnos.

»Respecto a las semanas distintas a las membresías, la sentencia que se trae a casación considera que no le es aplicable la ley tuitiva pues, al existir ánimo de reventa y alquiler de las semanas, al margen de la condición de consumidora, no le es aplicable la Ley 42/1998 en cuanto a su criterio, ésta protege únicamente al adquirente que tenga como única finalidad la consumición propia del producto.

»La sentencia que se trae a casación entiende que a los contratos no les sería de aplicación la Ley 42/1998 por el hecho de que la actora adquiere las semanas, no para el disfrute vacacional, sino como inversión.

»Hacer notar que las semanas adquiridas, con duración indefinida, son incluidas en un programa de reventa si bien no menciona que solo tiene una duración de 12 meses.

»No obstante, esta parte entiende que si el requisito para que no pueda considerarse usuaria final es el hecho de que en muchas ocasiones se establezca que además del disfrute - han hecho uso- o, como causa principal de la adquisición prime el hecho de que lo haya adquirido para obtener un beneficio, se estaría asimismo infringiendo la LGDCU.

»La exposición de motivos del TR de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios ha pretendido clarificar el nuevo tenor literal de su art. 3 , con las siguientes frases, que parecen querer cohonestar ambas definiciones:

»"El consumidor y usuario, definido en la ley, es la persona física o jurídica que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Esto es, que interviene en las relaciones de consumo con fines privados, contratando bienes y servicios como destinatario final, sin incorporarlos, ni directa ni indirectamente, en procesos de producción comercialización o prestación a terceros".

»Se ha introducido una aclaración de lo que se considera por "destinatario final" al señalar la misma exposición de motivos que la intervención en las relaciones de consumo ha de ser "con fines privados".

Motivo tercero.- Consecuencias jurídicas de la aplicabilidad de la ley a los contratos objeto de litis. Al art. 1.7 de la Ley 42/1998 sobre Derecho de Aprovechamiento por turnos. Al art. 10 de la Ley 26/1984 General en Defensa de Consumidores y Usuarios . A los arts. 60 , 62 , 63 , 69 , 71 y 79 del T. Refundido del R. D. Legislativo 1/2007 y a los arts. 1261 , 1265 y 6.3 del Código Civil . «Una vez determinado que la Ley 42/1998 se aplica a los contratos, la consecuencia de su aplicabilidad es la nulidad de los mismos, como ha resuelto la sala a la que tenemos el honor de dirigirnos, nulidad como consecuencia de, tanto por el hecho de que en los contratos no se establece plazo de duración, así como por el incumplimiento de los artículos 2, 3, 8, 9, 10, 11 y 12 de la Ley. Al respecto, no solo se han pronunciado las sentencias a las que se ha hecho referencia en la defensa de nuestros argumentos a la hora de solicitar unificación de doctrina por interés casacional, sino la propia sala a la que tenemos el honor de dirigirnos.

»Así, en cuanto a la duración de los contratos, que esta parte denunció, ya que en los contratos no se refleja plazo de duración alguno, conforme a la aplicación de la Ley 42/1998, sobre ello ha resuelto el Tribunal Supremo. De la misma manera, en lo que respecta al segundo de los contratos, se da, además, una falta de fijación de cuál es su objeto, sobre lo que también ha resuelto el Tribunal Supremo».

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 18 de octubre de 2017 , se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Luciano Rosch Nadal, en nombre y representación de Silverpoint Vacations S.L., presentó escrito de oposición a los mismos, aportando documental y proponiendo el planteamiento de cuestión prejudicial.

3.- Respecto a la documental en providencia de fecha 22 de enero de 2018 se acordó no haber lugar a la misma, sin perjuicio de que en la deliberación de los recursos la sala considerase necesario su incorporación, y no habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 28 de febrero de 2018, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Antecedentes.



La demandante, en virtud de los contratos suscritos el 8 de febrero de 2009 y el 10 de febrero de 2010 adquiriría un «certificado de licencia de vacaciones», «certificados de fiducia» por el que tenía derecho a la utilización de unos apartamentos que disfrutaría por periodos vacacionales en unos complejos, previo pago del precio.

Junto con los contratos se firmó también una declaración de conformidad o certificado de aceptación y los acuerdos para la lista de reventa.

La demandante D.<sup>a</sup> Virtudes presentó demanda el 11 de abril de 2013, en la que ejercitaba acción para que se declarara:

1. La nulidad radical o subsidiaria resolución de los contratos suscritos por las partes, así como sus anexos con la obligación de la demandada de devolver las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dichos contratos más los gastos de mantenimiento que ascienden a la cantidad total de 18.603,26 euros.
2. La improcedencia del cobro anticipado de las cantidades satisfechas y que se condene a devolver las cantidades por duplicado, por importe de 577,83 euros por encontrarse la otra mitad incluida dentro de la totalidad del precio reclamado.
3. Subsidiariamente que se declare la nulidad por abusiva y no haber sido negociada de forma individualizada, las cláusulas o condiciones recogidas en los envíos de información, y se restituya las cantidades entregadas en virtud de tales contratos, más las cuotas por mantenimiento y servicio por importe de 18.603,26 euros.

La demandada Silverpoint Vacations, S.L., se opone a la demanda.

La sentencia de primera instancia, desestimó íntegramente la demanda sin imposición de costas. La demandante interpuso recurso de apelación, la mercantil demandada se opuso al recurso e impugnó la sentencia en lo referente a la legitimación pasiva.

La Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, estimó en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Virtudes , y desestimó la impugnación formulada por la representación procesal de la entidad Silverpoint Vacations, S.L., revocando únicamente el pronunciamiento de las costas de la primera instancia que se deja sin efecto para no hacer imposición expresa de las mismas, manteniendo el resto de los pronunciamientos de fondo acordados. No hizo imposición expresa de las costas del recurso ni de la impugnación.

La sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife concluyó que:

- La actora no tiene la condición de consumidora, se trató de una inversión destinada a comerciar con el uso adquirido y obtener un rendimiento o ganancia, no es destinataria final del producto y por lo tanto no es consumidora a los efectos de la aplicación de la Ley 42/1998 lo que implica que no es exigible que los contratos celebrados se ajusten a lo previsto en dicha normativa.
- En todo caso, no cabe declarar la nulidad radical del contrato de litis por infracción de normas imperativas o prohibitivas; pero tampoco puede prosperar la resolución, articulada subsidiariamente, después de haber hecho uso de los contratos repetidamente y habiendo dejado transcurrir el plazo de tres meses que se establece en la Ley 43/1998 para instar la resolución del contrato.
- Se estima procedente establecer la validez del contrato ya que aunque contenga algunas incorrecciones, e incluso se podría entender que falta alguna información, éstas no tienen la entidad suficiente para anular el contrato por estos motivos, ya que no falta ninguno de los elementos esenciales del contrato, consentimiento, causa y objeto.

Se interpone recurso de casación por la demandante D.<sup>a</sup> Virtudes . El recurso tiene tres motivos:

El primero se fundamenta, en la infracción de la disposición adicional segunda , y art. 1 de la Ley 42/1998 , y la infracción del art. 6.4.º CC .

La recurrente alega que es de aplicación a estos contratos en los que se adquiere la afiliación a un club vacacional la Ley 42/1998, pero existe jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales referida a esta cuestión.

Denuncia que el criterio seguido por la sentencia recurrida ha sido contradictorio dentro de la misma Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, lo que ha llevado en supuestos análogos a entender que estos contratos no se encuentran regulados por la mencionada ley, porque ni los contempla ni los menciona cita numerosas sentencias en este sentido.



La recurrente alega también que la sentencia recurrida se opone a lo resuelto por la sala en sentencia de 16 de julio de 2015, rec. 431/2015 , que establece que es imperativa la aplicación de la Ley 42/1998 a todos los productos que tengan por objeto el disfrute de un período de tiempo cada año.

Igualmente cita las sentencias de esta sala 774/2014 de 15 de enero de 2015, rec. 961/2013 , sentencia 776/2014 de 28 de abril de 2015, rec. 2764/2012 , y la sentencia 460/2015 de 8 de septiembre, rec. 1432/2013 , y en el mismo sentido la sentencia 775/2014 de 15 de enero de 2015, rec. 3190/2012 .

La recurrente entiende que la afiliación al Club, es equiparable a la semana flotante sobre la que la sala se ha pronunciado aplicando la ley 42/1998 y ha declarado la nulidad de estos contratos.

El segundo se fundamenta, en la infracción del art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007 que aprueba el texto refundido de la Ley LGDCU. Se solicita en este motivo que la sala se pronuncie sobre la consideración de los adquirentes de estos contratos como consumidores.

La recurrente alega que estos contratos fueron realizados dentro del ámbito familiar y doméstico o privado, y en la nueva noción comunitaria incluida en el art. 3 TRLGDCU, el ánimo de lucro no debería ser un criterio de exclusión.

La recurrente mantiene que en el presente caso de la documental obrante en autos se puede afirmar su condición de consumidores no solo porque la norma tuitiva proteja a los adquirentes, sino porque además no es profesional del sector y solo quería sacar provecho a los ahorros cuando las circunstancias personales no le hubiera permitido usar y disfrutar de las semanas adquiridas ya que se trataba de una inversión dentro del ámbito doméstico o particular.

La recurrente denuncia que la doctrina seguida por la sentencia recurrida iría en contra de la doctrina fijada por esta sala, cuando atribuye la cualidad de consumidor a los pequeños inversores que en el ámbito de una actividad privada tratan de obtener un rendimiento económico con ocasión de la adquisición de un producto. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2009 , 17 de junio de 2010 y 11 de junio de 2010 .

Se cita como sentencias que mantienen la misma posición que la sentencia recurrida, las sentencias de la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de 2 de marzo de 2015 , y sentencia de 25 de julio de 2014 , entre otras, en las que se niega la condición de consumidor pues la intención de los contratantes era más bien la de alquilar o reventa posterior. Frente a esta posición la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de 11 de septiembre de 2014 , les consideraba consumidores a pesar de haber suscrito contratos de reventa.

Así como, otras Audiencias declaran también la condición de consumidor a pesar de que en muchos casos se suscribían reventas y la intención de los adquirentes se combinara con la inversión, en concreto, la sección 1.ª, de la Audiencia Provincial de la Rioja, en sentencias de 20 febrero de 2013 , y 11 de enero de 2013 entre otras.

El tercero se fundamenta en la infracción de los arts. 2 , 3 , 8 , 9 , 10 , 11 , y 12 Ley 42/1998 , en relación con lo dispuesto en el art. 1.7 de la misma Ley . Se alega también la infracción de los arts. 1261 , 1265 y 6.3 todos del Código Civil . La recurrente mantiene que la aplicación de la Ley 42/1998, determina la nulidad de estos contratos, por la infracción de los preceptos citados, porque no se refleja la duración de los contratos y por falta de fijación de cual es su objeto.

La recurrente, en concreto, denuncia que como no se refleja plazo de duración alguno en estos contratos conforme a la doctrina de la sala, recogida en: sentencia 385/2016 de 7 de junio, rec. 790/2014 , sentencia 340/2016 , rec. 810/2014, de 24 de mayo , sentencia 192/2016 de 29 de marzo, rec. 793/2014 , sentencia 96/2016 de 19 de febrero, rec. 461/2014 , sentencia 431/2015 de 16 de julio, rec. 2089/2013 , sentencia 774/2014 de 15 de enero de 2015, rec. 961/2013 , sentencia 460/2015 de 8 de septiembre, rec. 1432/2013 , sentencia 775/2014 de 15 de enero, rec. 3190/2012 , se debe declarar la nulidad por tratarse de contratos de duración indefinida.

La recurrente al folio 13 del escrito de demanda denunciaba la infracción del art. 3.1 de la Ley 42/1998 , pues no se hace referencia a la duración del régimen en estos contratos.

La recurrente mantiene que los contratos no recogen plazo de duración alguno, lo que llevaría a la declaración de nulidad de los mismos.

## **SEGUNDO** .- *Contratos.*

1.- Contrato de 8 de febrero de 2009. Este contrato se extinguió parcialmente al entregar tres de los apartamentos que lo englobaban, como pago de las participaciones adquiridas en el contrato de 10 de febrero de 2010, que ahora referiremos. El precio fue de 12.550 libras y se entregó un anticipo de 500 libras. Primera



ocupación en 2011. Subsistió en poder de la compradora el apartamento NUM000 , de la promoción Beverly Hills Club.

2.- Contrato de 10 de febrero de 2010. Promoción Beverly Hills Club, primera ocupación 2011, apartamentos NUM001 ; NUM002 y NUM003 , se pagaron con la entrega de las participaciones adquiridas en el contrato de 8 de febrero de 2009, sobre los apartamentos:

Palm Beach Holiday Club PBHC-6210 ( NUM004 ).

Palm Beach Holiday Club PBHC-6748 ( NUM005 ).

Palm Beach Holiday Club PBHC-8690 ( NUM006 ).

**TERCERO** .- *Motivos uno a tres.*

Motivo primero.- Inaplicabilidad de la Ley 42/1998 sobre Aprovechamiento por Turnos, concretamente de la disposición adicional segunda y de su art. 1 (ámbito objetivo), y del art. 6.4.º del Código Civil . «Fundamentos que fundan el interés casacional. Primero.- Existe un criterio contradictorio entre la sentencia de la que pretendemos casación y las recientes sentencias del Tribunal Supremo de 8 de septiembre , 16 de julio , 28 de abril , 15 de enero - todas de 2.015 - y 19 de febrero de 2016, así como las distintas secciones de la Audiencia Provincial de Tenerife y, a mayor abundamiento, con otras Audiencias Provinciales que a continuación relacionamos al respecto de la aplicación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (vigente hasta el 18 de Marzo de 2012) a los denominados clubes vacacionales.

»Aplicabilidad de la Ley 42/1998. Concretamente la disposición adicional segunda de la Ley: (Imperatividad de la Ley).

»"Segunda. Imperatividad de la Ley.

»Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.

»Los contratos que, habiendo sido celebrados en España, se refieran a inmuebles situados fuera de ella quedarán sujetos a los artículos 1.3, 2 y 8 a 12 de la presente Ley. En tales casos el adquirente podrá exigir, además, que el contrato se le entregue redactado en alguna de las lenguas oficiales del Estado en que radique cuando éste sea miembro de la Unión Europea. Párrafo final de la disposición adicional 2.ª introducido por el número 10 del artículo 73 de la Ley 14/2000, 29 diciembre, de Medidas Fiscales , Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2001".

»Y Art. 1. Ámbito objetivo de la Ley:

»"Artículo 1.- Ámbito objetivo:

»Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. 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".

» Artículo 6.4º del Código Civil por el que:

»"4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir".

»La sentencia que se trae a casación considera que al club no le es de aplicación la Ley 42/98, por entender que lo que se adquiere es la condición de afiliado a un club vacacional y que dichos productos no están regulados por dicha ley, entendiéndose que no encuentran regulación hasta la Ley 4/2012».

Motivo segundo.- Consideración de consumidores y usuarios. Se consideran infringidos los arts. 3 y 4 del RD legislativo 1/2007 de la Ley General para la Defensa para los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias y el art. 217 de la LEC . «Segunda fundamentación casacional. Consideración de



consumidores y usuarios de los actores y aplicabilidad de la Ley 42/1998 a los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turnos.

»Respecto a las semanas distintas a las membresías, la sentencia que se trae a casación considera que no le es aplicable la ley tuitiva pues, al existir ánimo de reventa y alquiler de las semanas, al margen de la condición de consumidora, no le es aplicable la Ley 42/1998 en cuanto a su criterio, ésta protege únicamente al adquirente que tenga como única finalidad la consumición propia del producto.

»La sentencia que se trae a casación entiende que a los contratos no les sería de aplicación la Ley 42/1998 por el hecho de que la actora adquiere las semanas, no para el disfrute vacacional, sino como inversión.

»Hacer notar que las semanas adquiridas, con duración indefinida, son incluidas en un programa de reventa si bien no menciona que solo tiene una duración de 12 meses.

»No obstante, esta parte entiende que si el requisito para que no pueda considerarse usuaria final es el hecho de que en muchas ocasiones se establezca que además del disfrute - han hecho uso- o, como causa principal de la adquisición prime el hecho de que lo haya adquirido para obtener un beneficio, se estaría asimismo infringiendo la LGDCU.

»La exposición de motivos del TR de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios ha pretendido clarificar el nuevo tenor literal de su art. 3 , con las siguientes frases, que parecen querer cohonestar ambas definiciones:

»"El consumidor y usuario, definido en la ley, es la persona física o jurídica que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional. Esto es, que interviene en las relaciones de consumo con fines privados, contratando bienes y servicios como destinatario final, sin incorporarlos, ni directa ni indirectamente, en procesos de producción comercialización o prestación a terceros".

»Se ha introducido una aclaración de lo que se considera por "destinatario final" al señalar la misma exposición de motivos que la intervención en las relaciones de consumo ha de ser "con fines privados".

Motivo tercero.- Consecuencias jurídicas de la aplicabilidad de la ley a los contratos objeto de litis. Al art. 1.7 de la Ley 42/1998 sobre Derecho de Aprovechamiento por turnos. Al art. 10 de la Ley 26/1984 General en Defensa de Consumidores y Usuarios . A los arts. 60 , 62 , 63 , 69 , 71 y 79 del T. Refundido del R. D. Legislativo 1/2007 y a los arts. 1261 , 1265 y 6.3 del Código Civil . «Una vez determinado que la Ley 42/1998 se aplica a los contratos, la consecuencia de su aplicabilidad es la nulidad de los mismos, como ha resuelto la sala a la que tenemos el honor de dirigirnos, nulidad como consecuencia de, tanto por el hecho de que en los contratos no se establece plazo de duración, así como por el incumplimiento de los artículos 2, 3, 8, 9, 10, 11 y 12 de la Ley. Al respecto, no solo se han pronunciado las sentencias a las que se ha hecho referencia en la defensa de nuestros argumentos a la hora de solicitar unificación de doctrina por interés casacional, sino la propia sala a la que tenemos el honor de dirigirnos.

»Así, en cuanto a la duración de los contratos, que esta parte denunció, ya que en los contratos no se refleja plazo de duración alguno, conforme a la aplicación de la Ley 42/1998, sobre ello ha resuelto el Tribunal Supremo. De la misma manera, en lo que respecta al segundo de los contratos, se da, además, una falta de fijación de cuál es su objeto, sobre lo que también ha resuelto el Tribunal Supremo».

#### **CUARTO** .- *Causas de inadmisibilidad.*

Deben rechazarse dada la patente contradicción entre la sentencia dictada y la reciente doctrina jurisprudencial de esta sala. Igualmente debe declararse que no se discuten los hechos probados, sino la calificación jurídica, en base a preceptos precisos y concretos.

#### **QUINTO** .- *Decisión de la Sala. Régimen jurídico.*

Se estiman los motivos.

En el régimen jurídico que regula el aprovechamiento por turno, y haciendo una breve reseña histórica de su regulación debemos citar:

##### 1. La Ley 42/1998, de 15 de diciembre.

La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguló en España, por primera vez, el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, también conocido con la expresión más breve -aunque inexacta y prohibida- de multipropiedad.

Antes de la promulgación de la Ley 42/1998 se había aprobado por las instituciones de la entonces Comunidad Económica Europea, hoy Unión Europea, la Directiva 94/47/CE, que, con la finalidad de acabar con los fraudes





y abusos que se daban en ese sector, obligaba a los legisladores nacionales a dictar determinadas normas protectoras de los adquirentes de este tipo de derechos sobre inmuebles. La Ley 42/1998 no se limitó a la transposición estricta de la Directiva, sino que procuró dotar a la institución de una regulación completa, más amplia de la exigida por aquélla.

El objeto de Ley, según indica su art. 1, es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios.

Entre las cuestiones que suscita el derecho de aprovechamiento por turno se encuentran las referidas a la configuración jurídica del derecho y a la protección del adquirente en la celebración del contrato.

En lo que respecta a la configuración jurídica del derecho, la cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola. Según indica su preámbulo, la Ley 42/1998 «ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo, sin embargo, la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica».

El derecho de aprovechamiento por turno es, por naturaleza, temporal. Así se desprende del art. 3 de la Ley, al establecer que: «1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

»2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna».

La indicación de la fecha en que el régimen de aprovechamiento por turno se extinguirá es uno de los extremos que configuran el contenido mínimo del contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno (art. 9.1. 2.º y 10.º de la Ley).

En lo que respecta a la protección del adquirente en la celebración del contrato, la ley regula de forma detallada las cuestiones referidas al documento informativo -art. 8-, el contenido del contrato -art. 9-, el desistimiento y la resolución *ad nutum* y la resolución-sanción -art. 10-, la prohibición del pago de anticipos -art. 11- y la resolución de préstamos vinculados -art. 12-.

2. Ley 4/2012, de 6 de julio.

La nueva Directiva 2008/122/CE, deroga la anterior, y tiene como fundamento la aparición de nuevos productos vacacionales; asimismo, completa lagunas, amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, insiste y amplía la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, y determina la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento.

Su incorporación al ordenamiento jurídico español se ha producido con la actual regulación de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

En esta nueva norma se ha optado por elaborar un texto unificado, que comprenda tanto la transposición de la Directiva 2008/122/CE, en el título I, como la incorporación de la Ley 42/1998, en los títulos II y III, con las adaptaciones que requiere dicha Directiva.

La Ley 4/2012 contempla la regulación de cuatro figuras contractuales: el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, el contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración, el contrato de reventa y el contrato de intercambio.

El derecho de desistimiento del consumidor se establece sin necesidad de motivación y se puede ejercer tanto si el empresario hubiera facilitado toda la información precontractual como si no lo hubiera hecho o la hubiera facilitado de forma insuficiente. Se trata de un único derecho que se diferencia sólo en el cómputo. Las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos serán firmadas aparte por el consumidor.

El contrato incluirá, asimismo, un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte.



El plazo de los 14 días que en todos los tipos contractuales tiene el consumidor para desistir del contrato se computarán de la forma que establece el art. 12 de la Ley 4/2012. Dicho plazo arrancará desde la fecha de celebración del contrato, si bien, como garantía para el adquirente, el plazo no empezará a contar si el empresario no le hubiera entregado el «formulario de desistimiento» o la «información precontractual» (de ahí la enorme importancia de la presencia de la firma y de la fecha en el propio interés del empresario), en cuyo caso comenzará a contar a partir del momento de la fecha de su efectiva entrega. Ahora bien, desde el momento de la celebración del contrato la ley establece para hacer efectivo el desistimiento el plazo máximo de un año -por ausencia de formulario- o de tres meses -por ausencia de información precontractual-.

Dado que los contratos analizados se formalizan después, es indudable que será la Ley 42/1998 la aplicable al caso.

#### **SEXTO** .- *Ámbito de aplicación de la Ley 42/1998.*

El ámbito objetivo de esta ley es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio, así como el derecho a la prestación de los servicios complementarios. Este derecho podrá constituirse como derecho real limitado o como un contrato 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 (art. 1).

Se contempla también dentro del ámbito objetivo de estos contratos, con carácter general, que el contrato en 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 (art. 1.7).

La propia exposición de motivos de la ley en su apartado II establece:

«El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código Civil, ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica».

Por tanto, del tenor de la ley debe entenderse que la misma regula no solo los derechos de aprovechamiento por turno *stricto sensu* sino también los «similares», es decir, 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 (art. 1.7 de la Ley).

La propia ley establece la nulidad de pleno derecho para aquellas fórmulas que en los casos referidos en el párrafo anterior se construyan al margen de la ley y ello para evitar el fraude legal.

#### **SÉPTIMO** .- *Contratos analizados.*

Examinados los contratos, se puede apreciar que en nada respetan los dictados de la Ley 42/1998, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que la Ley establece en su art. 9. Se exigen anticipos que el contrato denomina «depósito». Es decir, más que incumplimiento parcial de la ley, estamos ante una falta de cumplimiento sistemático de la misma.

Lo razonado hasta el momento nos lleva a declarar la nulidad radical de los contratos mencionados en este apartado, dado que de acuerdo con el art. 1.7 de la Ley 42/1998 se ha pretendido la formalización de contratos «al margen de la presente Ley».

Tan clara es la elusión por parte de la demandada de la Ley 42/1998 que en el contrato no se transcriben los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, ni menciona, como era obligado, el «carácter de normas legales aplicables al contrato» (art. 9.1.6.º), por lo que el adquirente no podía conocer cuál era el régimen legal de su contrato.

#### **OCTAVO** .- *Régimen jurídico de los contratos.*

En estos contratos se refiere:

1. Carta de asociación al club de vacaciones.
2. Un programa de intercambio.



3. Cuota de gestión anual.

5. Pago anticipado.

En la sentencia recurrida se declara que estos contratos no se refieren a un contrato de aprovechamiento por turno sino a un producto vacacional (membresía), completamente distinto, que la Ley 42/1998 no recoge ni menciona y que sí regula la Ley 4/2012 que por su ámbito temporal no es aplicable a estos contratos.

Esta sala debe declarar que si bien es cierto que la Ley 42/1998 no regulaba expresamente los contratos de producto vacacional, ello no significa que quedasen al margen de la regulación del fenómeno, pues como dijimos regulaba los aprovechamientos por turno o «similares».

Es decir, la Ley 42/1998 concedora de las posibilidades de fraude (art.1.7 ) se preocupó de ampliar su cobertura a:

«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».

Precisamente por ese intento de fraude que intentaba eludir la aplicación de la mencionada directiva de 1994 y de la Ley 42/1998, se regulan en los arts. 12 y siguientes de la Ley 4/2012 los contratos de producto vacacional de larga duración, sometiéndolos a estrictos requisitos y a diversos formularios.

La nueva Directiva 2008/122/CE recoge en sus considerandos iniciales:

«Además, la experiencia adquirida en la aplicación de la Directiva 94/47/CE ha demostrado que algunos aspectos que ya estaban cubiertos necesitan una actualización o una precisión para impedir que se creen productos con la finalidad de eludir las disposiciones de la presente Directiva».

Pero el acuerdo armonizador que efectúa la Directiva 2008/122, ampliando la regulación a los productos vacacionales, para evitar el fraude, ya se había anticipado en nuestra Ley 42/1998, pues dado que las directivas comunitarias son normas de mínimos nuestro legislador creó una regulación sistemática y amplia del aprovechamiento por turno, aspecto sobre lo que no se precisa, por tanto, plantear cuestión prejudicial.

En este sentido declara la exposición de motivos de la Ley 42/1998 que:

«Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable...

»La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.

»La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea.

»No es la primera vez que un texto comunitario es origen de una regulación interna más amplia de la exigida por aquél y, más aún, tratándose de Directivas que establecen unas garantías mínimas de protección».

A la vista de lo declarado debemos mantener que en los contratos analizados, se pretende el uso periódico de unas semanas de vacaciones, en los turnos previamente adquiridos, en alojamientos susceptibles de uso independiente, con mobiliario y prestación de servicios accesorios, con pago de una notable cantidad por la compra del derecho y con gastos de mantenimiento anuales, con posibilidad de desistimiento, reventa, intercambio, en suma, estos contratos quedan integrados en el ámbito objetivo de regulación del art. 1 de la Ley 42/1998 .



Examinados los contratos se puede apreciar que en nada respetan los dictados de la Ley 42/1998, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que la Ley establece en su art. 9. Se exigen anticipos, en un caso, que el contrato denomina «depósito» y no se fija plazo de duración.

Es decir, más que incumplimiento parcial de la ley, estamos ante una falta de cumplimiento sistemático de la misma.

Lo razonado hasta el momento nos lleva a declarar la nulidad radical de los contratos mencionados en este apartado, dado que de acuerdo con el art. 1.7 de la Ley 42/1998 se ha pretendido la formalización de contratos «al margen de la presente Ley».

Tan clara es la elusión por parte de la demandada de la Ley 42/1998 que en el contrato no se transcriben los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, ni menciona, como era obligado, el «carácter de normas legales aplicables al contrato» (art. 9.1.6.º), por lo que el adquirente no podía conocer cuál era el régimen legal de su contrato.

**NOVENO** .- *Condición de consumidor a los efectos de la legislación de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.*

Esta sala ha declarado en sentencia 16/2017, de 16 de enero :

«2.- El artículo 1.5 de la derogada Ley 42/1998 (precepto equivalente al nuevo art. 23.5 de la vigente Ley) se limitaba a delimitar el concepto de transmitente pero no definía al adquirente. Por el contrario, el art. 2 de la Directiva 94/47/CE, sí contenía una definición de adquirente, que acercaba tal concepto al de consumidor (lo que ha quedado claro en la Directiva 2008/122/CE, que en su propia rúbrica hace mención a los consumidores), al decir que, a los efectos de la directiva, se entenderá por:

»"Adquirente: toda persona física a la que, actuando en los contratos comprendidos en el ámbito de la presente Directiva, con fines que se pueda considerar que no pertenecen al marco de su actividad profesional, se le transfiera el derecho objeto del contrato, o sea la destinataria de la creación del derecho objeto del contrato".

»A su vez, el art. 2.1 f de la Directiva 2008/122/CE, sobre contratos de aprovechamiento por turno, contiene la siguiente definición:

»"Consumidor: toda persona física que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión".

»3.- Según el art. 3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre (en adelante TRLGCU), en la redacción vigente cuando se firmaron los contratos litigiosos, "son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional".

»Este concepto procede de las definiciones contenidas en las directivas cuyas leyes de transposición se refunden en el TRLGCU y también en algunas otras directivas cuyas leyes de transposición han quedado al margen del texto de 2007. En cuanto a las directivas cuya transposición ha quedado refundida por el RD Legislativo 1/2007, coinciden la Directiva 85/577 (ventas fuera de establecimiento, art. 2), la Directiva 93/13 (cláusulas abusivas, art. 2.b), la Directiva 97/7 (contratos a distancia, art. 2.2) y la Directiva 99/44 (garantías en las ventas de consumo, art. 1.2.a) en que consumidor es "toda persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional", con ligeras variantes de redacción entre ellas.

»En cuanto a las directivas cuyas transposiciones se encuentran fuera del TRLGCU, la idea se reitera invariablemente, al aludir todas a la "persona física" (ninguna directiva de consumo contempla las personas jurídicas en su ámbito) que actúe con un fin o propósito "ajeno a su actividad comercial o profesional" (Directiva 98/6 sobre indicación de precios, art. 2.e; Directiva 2002/65 sobre comercialización a distancia de servicios financieros, art. 2.d; Directiva 2008/48 sobre crédito al consumo, art. 1.2.a) o "a su actividad económica, negocio o profesión" (Directiva 2000/31 sobre comercio electrónico, art. 2.e) o a "su actividad económica, negocio, oficio o profesión" (Directiva 2005/29 sobre prácticas comerciales desleales, art. 2.a). Mención esta última que, como ya hemos visto, es la misma que utiliza en su art. 2.f la Directiva 2008/122 sobre contratos de aprovechamiento por turno, que sustituyó a la Directiva 94/47/CE.

»En otras normas internacionales o comunitarias, que están o han estado en vigor en España, se adopta una noción similar. Así, el Reglamento 44/2001 del Consejo UE, de 22 diciembre 2000, sobre competencia judicial en materia civil y mercantil, introdujo un foro de competencia especial en su art. 15.1 para "contratos celebrados por una persona, el consumidor, para un uso que pudiere considerarse ajeno a su actividad profesional". Concepto que reitera el art. 17.1 del Reglamento (UE) n.º 1215/2012, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. A su vez, el Reglamento 593/2008, de 17 de junio, del

Parlamento Europeo y del Consejo, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales contempla también en su art. 6 los "contratos de consumo", entendidos como los celebrados "por una persona física para un uso que pueda considerarse ajeno a su actividad comercial o profesional (el consumidor) con otra persona (el profesional) que actúe en ejercicio de su actividad comercial o profesional"».

**DÉCIMO** .- *El ánimo de lucro no excluye necesariamente la condición de consumidor de una persona física.*

Esta sala ha declarado en sentencia 16/2017, de 16 de enero :

«1.- En relación con la controversia litigiosa, partiendo del expuesto 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, cabe preguntarse si es posible una actuación, en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, que se realice con ánimo de lucro. La jurisprudencia comunitaria ha considerado que esta intención lucrativa no debe ser un criterio de exclusión para la aplicación de la noción de consumidor, por ejemplo en la STJCE 10 abril 2008 (asunto Hamilton), que resolvió sobre los requisitos del derecho de desistimiento en un caso de contrato de crédito para financiar la adquisición de participaciones en un fondo de inversión inmobiliaria; o en la STJCE 25 octubre 2005 (asunto Schulte), sobre un contrato de inversión.

»Además, la redacción del art. 3 TRLGCU se refiere a la actuación en un ámbito ajeno a una actividad empresarial en la que se enmarque la operación, no a la actividad empresarial específica del cliente o adquirente (interpretación reforzada por la STJUE de 3 de septiembre de 2015, asunto C-110/14 ).

»2.- A su vez, la reforma del mencionado art. 3 TRLGCU por la Ley 3/2014, de 27 de marzo , aunque no sea directamente aplicable al caso por la fecha en que se celebró el contrato, puede arrojar luz sobre la cuestión. En efecto, a diferencia de lo que ocurre con las directivas comunitarias que sólo se refieren a personas físicas, tras dicha reforma se sigue distinguiendo entre consumidor persona física y consumidor persona jurídica, pero se añade que el ánimo de lucro es una circunstancia excluyente solo en el segundo de los casos. Es decir, se introduce un requisito negativo únicamente respecto de las personas jurídicas, de donde cabe deducir que la persona física que actúa al margen de una actividad empresarial es consumidora, aunque tenga ánimo de lucro.

»No obstante, sin apartarse de dicha regulación, cabría considerar 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.), ya que 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. 1.1.º CCom .»

Desde este punto de vista, no consta que la demandante realizara habitualmente este tipo de operaciones por lo que la mera posibilidad de que pudiera lucrarse con el traspaso o reventa de sus derechos no excluye su condición de consumidores. El hecho de que se contrataran varias semanas, solo supone la decisión de invertir en dicho producto, pero no que se dedicase profesionalmente a su compra y venta.

**UNDÉCIMO** .- De acuerdo con el art. 1.7 de la Ley 42/1998 , ya mencionado, procede declarar la nulidad radical de los contratos por no ajustarse a lo dispuesto en la misma, la que se trató de eludir sistemáticamente.

**DUODÉCIMO** .- *Cantidades a devolver.*

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, la demandante ha podido disfrutar durante algunos años de los alojamientos que el contrato le ofrecía, 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 (12.080 libras), (excluidos los anticipos) habrá de ser reintegrada por la demandada, la que proporcionalmente corresponda por los años no disfrutados 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 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.

Dado que se trata de diferentes contratos, se calcularán los años de uso, partiendo de la fecha de primera ocupación que figura en cada contrato, hasta la fecha de la interposición de la demanda, todo ello en ejecución de sentencia.

Igualmente deberá abonar la demandada 1.000 libras esterlinas en concepto de anticipo duplicado, que tiene un régimen de devolución diferente, en cuanto amparado en norma sancionadora que no permite moderación ( art. 11 Ley 42/1998 ).

No procede condena a la devolución de los gastos de mantenimiento dado que la demandante tuvo a su disposición los referidos inmuebles para usarlo, como de hecho hizo directa o indirectamente.

No consta que la demandante haya transmitido todas o alguna de sus participaciones a un tercero, dado que dicha titularidad nueva no se acredita por la demandada, quien al repercutir los gastos de mantenimiento al titular debería tener dicha información en su poder.

Por lo expuesto se estima la casación y asumiendo la instancia se estima sustancialmente la demanda.

**DECIMOTERCERO** .- No ha lugar a plantear cuestión prejudicial, dada la claridad del desarrollo jurisprudencial del concepto de consumidor por el TJUE, en cuanto que en el presente caso la demandante actúa al margen de una actividad profesional (STJUE de 3 de septiembre de 2015, asunto C-110/14 ).

**DECIMOCUARTO** .- Estimada sustancialmente la demanda se imponen a la demandada las costas de primera instancia ( arts. 394 y 398 LEC ).

No procede expreso pronunciamiento en las costas de la apelación.

No procede imposición de costas en casación, con devolución del depósito constituido para recurrir.

## FALLO

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

**1.º**- Estimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Virtudes , contra sentencia de 23 de mayo de 2016, del recurso de apelación 688/2015, de la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife .

**2.º**- Casar la sentencia recurrida, dictando una nueva por la que se estima parcialmente la demanda en el siguiente sentido:

a) La nulidad radical de los contratos de 8 de febrero de 2009 y 10 de febrero de 2010.

b) De la cantidad satisfecha (12.080 libras esterlinas), (excluido el anticipo) habrá de ser reintegrada por la demandada, la que proporcionalmente corresponda por los años no disfrutados 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. Se calcularán los años de uso, partiendo de la fecha de primera ocupación que figura en cada contrato, hasta la fecha de la interposición de la demanda, todo ello en ejecución de sentencia.

c) Igualmente deberá abonar la demandada 1.000 libras esterlinas en concepto de anticipo duplicado.

**3.º**- Se imponen a la demandada las costas de la primera instancia.

No procede expresa imposición de las costas de segunda instancia.

**4.º**- No procede imposición de costas en casación, con devolución del depósito constituido 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.