



Roj: **STS 1159/2018 - ECLI:ES:TS:2018:1159**

Id Cendoj: **28079110012018100169**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **05/04/2018**

Nº de Recurso: **2173/2016**

Nº de Resolución: **185/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP TF 1295/2016,**  
**STS 1159/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 185/2018**

Fecha de sentencia: 05/04/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2173/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 28/02/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (3ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2173/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 185/2018**

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.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 5 de abril de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 744/13, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Arona; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Ruperto y doña Fidela, representados ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Ludovico Moreno Martín-Rico, bajo la dirección letrada de don Miguel Ángel Melián Santana; siendo parte recurrida la mercantil Silverpoint Vacations S.L., representada por el Procurador de los Tribunales don Luciano Rosch Nadal, bajo la dirección letrada de don Manuel Linares Trujillo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1.-** La representación procesal de don Ruperto y doña Fidela, interpuso demanda de juicio ordinario contra la mercantil Silverpoint Vacations S.L., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que 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 mis mandantes las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados del referido contrato, por importe de 20.070'00 libras esterlinas, más los gastos de mantenimiento en los años 2002 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2003 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2004 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2005 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2006 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2007 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2008 (Beverly Hills Club) por 307'00 libras esterlinas, 2009 (Beverly Hills Club) por 371'00 libras esterlinas, 2008 (Hollywood Mirage) por 1.283'00 libras esterlinas, 2009 (Hollywood Mirage) por 446'00 euros, 2010 (Hollywood Mirage) por 1.073'00 euros, 2011 (Hollywood Mirage) por 642'00 euros, 2012 (Hollywood Mirage) por 642'00 euros y 2013 (Hollywood Mirage) por 694'00 euros (cantidad que, salvo error u omisión, asciende a 31.087'45 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 mentados contratos de 20.070'00 libras esterlinas (23.318'33 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, 40.140'00 libras esterlinas (46.636'66 euros), de las cuales solo se debe abonar la cantidad de 20.070'00 libras esterlinas (23.318'33 euros), salvo error u omisión-, por encontrarse la otra mitad incluida dentro de la totalidad del precio reclamado en 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, (20.070'00 LIBRAS ESTERLINAS) más las cuotas abonadas por mantenimiento de 2002 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2003 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2004 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2005 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2006 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2007 (Beverly Hills Club) por 286'00 libras esterlinas, 2008 (Beverly Hills Club) por 307'00 libras esterlinas, 2009 (Beverly Hills Club) por 371'00 libras esterlinas, 2008 (Hollywood Mirage) por 1.283'00 libras esterlinas, 2009 (Hollywood Mirage) por 446'00 euros, 2010 (Hollywood Mirage) por 1.073'00 euros, 2011 (Hollywood Mirage) por 642'00 euros, 2012 (Hollywood Mirage) por 642'00 euros y 2013 (Hollywood Mirage) por 694'00 euros, ascendiendo en total -salvo error u omisión- a la suma de 31.087'45 euros, más los intereses legales y con expresa imposición de costas a la parte demandada.

**2.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

«...en su día Sentencia por la que se 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 admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Arona, dictó sentencia con fecha 31 de julio de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«...Estimar parcialmente la demanda, y, en concreto:

»1º) Desestimar la totalidad de las pretensiones, principales y subsidiarias, relativas al contrato de fecha 24 de septiembre de 2001.

»2º) Desestimar la totalidad de las pretensiones, principales y subsidiarias, relativas al contrato de fecha 18 de enero de 2004.

»3º) Desestimar las pretensiones, principales y subsidiarias, relativa a los aprovechamientos semanales ya transmitidos de los comprendidos en el contrato de fecha 24 de junio de 2007.

»4º) Decretar la nulidad radical de la parte subsistente del contrato de fecha 24 de junio de 2007, y de cualesquiera anexos que tuviere, quedando obligada la demandada a devolver a los demandantes las sumas abonadas por razón de pagos derivados del mismo, incluidos gastos de mantenimiento relativos a las semanas no transmitidas, más intereses legales devengados desde la interposición de la demanda, debiendo los demandantes abonar el valor de las dos semanas de que han hecho uso a la demandada; declarando asimismo la improcedencia del cobro anticipado de 1.000 libras esterlinas que tuvo lugar con motivo del contrato de fecha 24 de junio de 2007, debiendo la demandada restituir dicha suma duplicada a los demandantes.

»Cada parte pagará las costas causadas a su instancia y la mitad de las comunes.»

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la demandada y, sustanciada la alzada, la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, dictó sentencia con fecha 25 de abril de 2016 , cuyo Fallo es como sigue:

«1º.- Estimar parcialmente el recurso de apelación formulado por el Procurador D. Pedro Ledo Crespo en nombre y representación de Silverpoint Vacations S.L.

»2º.- Desestimar la impugnación formulada por el Procurador D. Buenaventura Afonso González, en nombre y representación D. Ruperto y Dª. Fidela .

»3º.- Revocar parcialmente la sentencia dictada el 31 de julio de 2014 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Arona en Autos de Juicio Ordinario nº 744/2013.

»4º.- Desestimar en su integridad la demanda formulada por el Procurador Sr. Afonso González absolviendo al demandado de las pretensiones formulada en su contra.

»5º.- No formular expresa condena en costas en esta alzada.»

**TERCERO.-** El procurador don Buenaventura Alfonso González, en nombre y representación de doña Fidela y don Ruperto , interpuso recurso de casación por interés casacional, alegando vulneración de la doctrina jurisprudencial de esta sala, fundado como motivo único en la infracción artículo 1.7 de la Ley 42/1998 , en relación con la ley de Consumidores y Usuarios y los artículos 1261 , 1265 y 6.3 CC .

**CUARTO .-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 27 de septiembre de 2017 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, Silverpoint Vacations S.L. que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Luciano Rosch Nadal.

**QUINTO .-** Por providencia de 23 de enero de 2018 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 28 de febrero de 2018, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Los demandantes doña Fidela y don Ruperto en virtud de contratos suscritos el 24 de septiembre de 2001, el 18 de enero de 2004 y el 24 de junio de 2007 con Silverpoint Vacations S.L. adquirieron unos «certificados de licencia de vacaciones» o «certificados de fiducia» mediante los cuales adquirirían un derecho de utilización de determinados apartamentos en períodos previamente fijados. Con fecha 25 de septiembre de 2013 interpusieron demanda contra Silverpoint Vacations S.L. interesando que se declarara: a) La nulidad radical -o subsidiaria resolución- de los referidos contratos, así como de 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, lo que asciende a la cantidad total de 31.087,45 Euros; b) La improcedencia del cobro anticipado de las cantidades satisfechas, con la obligación de devolver a los demanda dichas cantidades



por duplicado, que ascienden a 23.318,33 euros por encontrarse la otra mitad incluida dentro de la totalidad del precio reclamado; c) Subsidiariamente, para el caso de que no prosperen las peticiones anteriores, que se declare la nulidad, por abusiva y por no haber sido negociada individualmente, de las cláusulas o condiciones recogidas en los envíos de información y se restituyan las cantidades entregadas por razón de dichos contratos más las cuotas de mantenimiento por importe total de 31.087,45 euros.

La entidad demandada se opuso y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Arona dictó sentencia por la que estimó parcialmente la demanda, desestimó la pretensión referida a la nulidad de los contratos no vigentes en el momento de la interposición de la demanda, así como la falta de legitimación pasiva alegada por la parte demandada y declaró la nulidad de la parte aún vigente del contrato suscrito en el año 2007 por apreciar que resulta contrario y se aparta de la Ley 42/1998, sin imposición de costas.

Recurrieron ambas partes -los demandantes únicamente respecto del pronunciamiento sobre costas- y la Sección 3.ª De la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife dictó sentencia que estimó parcialmente el recurso de apelación formulado por la demandada Silverpoint Vacations S.L. y desestimó la impugnación de los demandantes, revocando parcialmente la sentencia de primera instancia a efectos de desestimar en su integridad la demanda absolviendo a la demandada de las pretensiones formuladas en su contra, sin formular expresa condena en costas en la alzada.

Considera la Audiencia que el objeto del recurso se concreta en la nulidad de la parte aun en vigor del contrato suscrito el 24 de junio de 2007 y que no existe una afirmación clara y tajante de la parte actora que avale un vicio en su consentimiento en el momento de la contratación, siendo así que su desacuerdo surge cuando las cuotas de mantenimiento suben. Entiende la sentencia impugnada que no existe causa alguna que determine la nulidad del contrato y no se puede ejercitar acción de resolución contractual después de transcurridos más de cuatro años. Afirma igualmente que, en todo caso, las deficiencias denunciadas, incluida la no determinación expresa de la duración, tienen como consecuencia la resolución en la forma y plazos establecidos en el artículo 10 de la Ley 42/1998, al igual que el incumplimiento del artículo 11 de la referida Ley que fija las consecuencias de los anticipos, y el actor no ha ejercido las mismas.

Se interpone recurso de casación por los demandantes.

**SEGUNDO.**- El recurso se formula por infracción del artículo 1.7 de la Ley 42/1998, en relación con la ley de Consumidores y Usuarios y los artículos 1261, 1265 y 6.3 CC. Los recurrentes denuncian como fundamento del recurso la infracción del art 1.7 de Ley 42/1998, en relación con la Ley de Consumidores y Usuarios así como por la infracción de los arts. 1261, 1265 y 6.3 todos del Código Civil. Alegan la existencia de interés casacional por oposición a la reciente doctrina de la sala que declara que este tipo de contratos son nulos tanto por la indeterminación de la duración del contrato como por el incumplimiento del artículo 9 de la Ley 42/1998, sentencia n.º 460/2015 de 8 de septiembre, rec. n.º 142/2013, sentencia n.º 431/2015 de 16 de julio, rec. n.º 2089/2013, y las sentencias n.º 774/2014 y 775/2014 que declaran la nulidad de los contratos que celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley tengan una duración indefinida. Se afirma por los recurrentes que en el contrato no se recoge plazo de duración alguno y la única referencia a la duración se establece en el certificado de vacaciones (consta al folio 60 de las actuaciones de primera instancia), en la que se hace constar que el disfrute es hasta el 1 de junio de 2065, es decir, no se respeta el régimen temporal establecido en el artículo 3.1 de la Ley 42/1998, ya que si tenemos en cuenta que el contrato se suscribe el 24 de junio de 2007, comenzando el disfrute en el 2008 y prologándose el mismo hasta el 1 de junio de 2065, la duración sería de 57 años, superior a los cincuenta años, que es el máximo establecido por la ley para la duración del régimen. Los recurrentes ya denunciaban en la demanda la infracción del artículo 3.1 de la Ley 42/1998 por la indeterminación del plazo de duración del régimen.

Teniendo en cuenta la doctrina que se fija sobre estos contratos y su régimen, tras entrada en vigor de la Ley 42/1998, en sentencia de pleno de esta sala n.º 16/2017, 16 de enero, Rec. n.º 2718/2014, n.º 115/2017, de 22 de febrero, Rec. n.º 10/2015, sobre la duración del régimen en virtud del cual se firma contrato, el recurso ha de ser estimado, ya que la sentencia 192/2016, de 29 marzo (Rec. 793/2014), seguida de otras en igual sentido (como la 627/2016, de 25 de octubre), hace las siguientes consideraciones:

«B) Duración. Al configurar el contrato con una duración indefinida, tampoco se cumple con las previsiones de la Ley 42/1998 que exige la fijación del tiempo por el que se establece el derecho o, al menos, de la duración del régimen (artículo 3). Esta sala ya ha resuelto al respecto en sentencia 774/2014, de 15 enero, que interpreta la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998, tras una conexión sistemática de sus aparatos 2 y 3, en el sentido de que quien deseara "comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno (...) debería constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, entre ellos, el relativo al tiempo, establecido en el artículo 3, apartado 1", de modo que el incumplimiento de dicha previsión da lugar a la nulidad de pleno derecho según lo dispuesto en



el artículo 1.7. En este sentido, para comprobar cómo el legislador ha querido que desde la entrada en vigor de la ley el contrato tenga una duración determinada, que generalmente estará unida a la de duración del régimen, basta acudir a la norma contenida en su artículo 13 que, al regular el derecho de resolución del propietario por falta de pago de servicios, establece que "para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción"; norma para cuya aplicación resulta precisa la fijación de un tiempo de duración.....».

Al no quedar cumplidas tales exigencias en el contrato de que se trata, se impone la estimación del recurso de casación y, asumiendo la instancia, con estimación parcial de la demanda, declarar la nulidad del contrato de fecha 24 de junio de 2007 con devolución de las cantidades satisfechas por razón del mismo de las que se descontará la cantidad que corresponda por el tiempo que ha estado vigente el contrato hasta el momento de interposición de la demanda partiendo de una duración de cincuenta años, con devolución de un tanto igual de las cantidades entregadas anticipadamente -dentro de los tres primeros meses de vigencia del contrato- sin que haya lugar a devolución alguna por gastos de mantenimiento.

**TERCERO.**- No procede hacer especial declaración sobre las costas causadas por el recurso de casación, que se estima, devolviéndose a los recurrentes el depósito constituido; sin que proceda especial pronunciamiento sobre costas causadas en las instancias ( artículos 394 y 398 LEC ).

## 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 formulado por la representación de doña Fidela y don Ruperto , contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (sección 3.ª) de 25 de abril de 2016, en Rollo de Apelación n.º 693/2015 , dimanante de autos de juicio ordinario n.º 744/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Arona.

**2.º**- Casar la sentencia recurrida.

**3.º**- Estimar parcialmente la demanda interpuesta por los hoy recurrentes contra Silverpoints Vacations S.L. y, en consecuencia declaramos la nulidad del contrato celebrado entre las partes en fecha 24 de junio de 2007, así como de sus anexos.

**4 .º**- Condenar a la demandada Silverpoint Vacations S.L. a devolver a los demandantes las cantidades recibidas por razón de dicho contrato, de las que habrán de detraerse las correspondientes a los años de vigencia del contrato refiriendo el precio total del mismo a una duración de cincuenta años, operación que se efectuará, en su caso, en ejecución de sentencia, más los intereses correspondientes desde la fecha de interposición de la demanda.

**5 .º**- Condenar a la demandada Silverpoint Vacations S.L. a satisfacer a los demandantes un tanto igual a las cantidades satisfechas dentro de los tres meses siguientes a la celebración del contrato.

**6.º**- No hacer especial declaración sobre costas causadas por el presente recurso, con devolución del depósito constituido, ni por las producidas en ambas instancias.

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

Así se acuerda y firma.