

EL APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE LOS BIENES INMUEBLES. NULIDAD POR FALTA DE OBJETO

(Comentario de la STS de 8 de septiembre de 2015)¹

Carlos Beltrá Cabello

*Subdirector general de Gestión de Personal y Relaciones con la
Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid
Secretario judicial*

EXTRACTO

El contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles celebrado no cumple con las exigencias del artículo 9.1 de la Ley 42/1998, lo que conduce a la nulidad del contrato. No solo se omiten datos de la escritura reguladora del régimen sino que el contrato adolece de falta del objeto previsto por la ley e incumple la norma imperativa del artículo 9.1 apartado 3.º de la ley, ya que no se determina el alojamiento sobre el que recae. Se reitera como doctrina jurisprudencial que en el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3.º de la citada ley.

Palabras claves: contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico, falta de objeto, nulidad y desistimiento.

Fecha de entrada: 14-12-2015 / Fecha de aceptación: 29-12-2015

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com> (Selección de jurisprudencia de Derecho Civil del 1 al 15 de diciembre de 2015).

El objeto del presente comentario, al hilo de la normativa sobre el aprovechamiento por turnos de los bienes inmuebles, es el relativo al cobro de anticipos.

Previo al análisis y aunque se utiliza como legislación una ley derogada, aplicable por razones temporales, hemos de señalar que la actual ley vigente sobre esta materia es la Ley 4/2012, de 6 de julio.

En cuanto a su ámbito de aplicación, los contratos de comercialización, venta y reventa de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y de productos vacacionales de larga duración, así como los contratos de intercambio, se rigen por lo dispuesto en esta ley cuando se celebren entre un empresario y un consumidor.

Entendiéndose por empresario toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario. Y por consumidor, toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.

Es un contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación.

Se entiende por contrato de producto vacacional de larga duración aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.

Para calcular la duración de los contratos definidos se tendrá en consideración cualquier disposición del contrato que permita la renovación o prórroga tácita.

Se entiende por contrato de reventa aquel en virtud del cual un empresario, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración.

Se entiende por contrato de intercambio aquel en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

La demanda de la que trae causa la sentencia comentada se fundaba en distintas alegaciones, afirmando que se omitió la inserción en el contrato de los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre (derogada pero aplicable al caso por razones de temporalidad), que regulaba dichos contratos, con la finalidad de ocultar el derecho de desistimiento y resolución que establecía dicha ley; se había entregado a los actores, tras la firma del contrato, un anexo en forma de cuaderno o librito, de letra pequeña, complejidad lingüística y difícil lectura, lo que afectaba especialmente al anexo V de dicho cuaderno, relativo a la nota informativa de los artículos 8 y 9 de la ley.

Hemos de hacer referencia a la nulidad del contrato que se basaba en lo dispuesto en el artículo 1.7 de la ley y, especialmente, la falta de adecuada determinación de su objeto, que daba lugar a la nulidad conforme a las normas generales en materia de contratación recogidas en el artículo 1.261 del Código Civil.

Los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio, se formalizarán por escrito, en papel o en otro soporte duradero, y se redactarán, en un tamaño tipográfico y con un contraste de impresión adecuado que resulte fácilmente legible, en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. Si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato.

La información precontractual facilitada al consumidor, debidamente firmada por este, formará parte integrante del contrato y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario o cuando los cambios se deban a circunstancias anormales, imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario y cuyas consecuencias no se hubieran podido evitar pese a toda la diligencia empleada. Estos cambios se comunicarán al consumidor, en papel o en cualquier otro soporte duradero fácilmente accesible para él, antes de que se celebre el contrato y deberán constar explícitamente en este.

Además, en el contrato figurará la identidad, el domicilio y la firma de cada una de las partes, y la fecha y el lugar de celebración del contrato.

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 consumidor recibirá al menos una copia del contrato con sus anexos en el momento de su celebración.

El artículo 1.7 de la Ley 42/1998 se limitaba a declarar nulos los contratos de aprovechamiento de inmuebles durante periodos determinados que se celebrasen al margen de la propia ley. Pero eso no ocurre en el presente caso, en el que el contrato repetidamente invoca la ley re-

guladora, sin que el hecho de no haber cumplido alguno de los requisitos establecidos permita afirmar que el contrato se celebró al margen de ella. La falta de mención de determinados extremos, de inserción obligada en los contratos, tenía su propio régimen jurídico en el artículo 10. Si el contrato no contenía alguna de las menciones o documentos a los que se refería el artículo 9, o se incumplía el artículo 8, el adquirente podía resolverlo, pero, como señala el juzgado, en un plazo determinado, de tres meses desde la fecha del contrato.

Y el artículo 10.2 de la citada ley establecía que, en el caso de haber falta de veracidad en la información facilitada a los adquirentes, podía instarse la nulidad del contrato. Se pretende que en este caso hay falta de veracidad, precisamente por faltar la información preterida.

Igualmente se alega nulidad por falta de objeto, se dice que faltan los datos de la escritura reguladora y no consta la indicación del concreto apartamento sobre el que recae el contrato, ni sus datos registrales, ni se indica el concreto turno que es objeto del contrato, con indicación de sus días y horas de comienzo y fin, ni se conocen las direcciones concretas ni el número de alojamientos. No se sabe en qué consiste el sistema flotante, ni cuál es la temporada flexible, pudiendo los demandados ser dirigidos a departamentos distintos del escogido. El objeto de cada contrato es la prestación o prestaciones que han de ser desarrolladas por los contratantes, y si eso consta –como ocurre aquí– el objeto existe.

En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato de alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3.º de la citada ley.

En cuanto al derecho de desistimiento, la Ley 4/2012 establece que, en los contratos regulados en esta ley, el consumidor tendrá derecho de desistimiento sin necesidad de justificación alguna.

En defecto de lo dispuesto en la presente ley, el derecho de desistimiento se regirá por el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El plazo para su ejercicio es de catorce días naturales y se computará:

- a) A contar desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento.
- b) Si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento previsto en el artículo 11.4, el plazo empezará a contar desde que se entregue al consumidor el formulario de desistimiento debidamente cumplimentado y vencerá, en cualquier caso, transcurrido un año y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción posterior del documento contractual.

- c) Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o el de la recepción posterior de dicho documento.

Cuando el contrato de intercambio se ofrezca al consumidor junto con el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y al mismo tiempo que este, se aplicará a ambos contratos un único plazo de desistimiento de conformidad con las mismas reglas de los apartados anteriores.

El consumidor notificará de forma fehaciente al empresario el desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero, pudiendo utilizar el formulario previsto en el anexo V. La expedición o envío de la notificación deberá hacerse dentro del plazo legal y será eficaz cualquiera que sea la fecha de recepción por el empresario.

El ejercicio del derecho de desistimiento por el consumidor dejará sin efecto el contrato.

El consumidor que ejerza el derecho de desistimiento no soportará coste alguno ni tendrá que pagar ninguna contraprestación correspondiente al servicio que pudiera haberse llevado a cabo con anterioridad a la fecha del ejercicio de desistimiento.

Lo dispuesto en este artículo no obsta al ejercicio de las acciones de nulidad o resolución legal o contractual que procedan conforme a derecho, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

El artículo 11 de la Ley 42/1998, derogada pero aplicable al caso objeto de la sentencia comentada por razones temporales, establecía que bajo la rúbrica «prohibición de anticipos»:

«Queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante, podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir.

Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento».

En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de producto vacacional de larga duración, queda prohibido el pago de cualquier anticipo a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento. Tal prohibición, que tras la nueva ley se extiende expresamente a la entrega realizada a tercero, ha de entenderse con el mismo alcance bajo la vigencia de la Ley de 1998.

Basta tener en cuenta que la prohibición de los anticipos durante el periodo de desistimiento encuentra su justificación en el interés del legislador de simplificar el ejercicio del derecho, de modo que tal desistimiento tenga efecto por la propia manifestación de voluntad del contratante sin necesidad de recuperar cualesquiera cantidades entregadas, con lo que se elimina el riesgo de que tal recuperación no se produzca o quede demorada.

El artículo 9.1 de la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero, que deroga la anterior 1994/47/CE, dispone que «respecto a los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración y de intercambio, los Estados miembros velarán por que se prohíba el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento explícito de deuda o cualquier otra contrapartida al comerciante o a un tercero por parte del consumidor antes de que concluya el plazo de desistimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6».

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 su artículo 13 y en relación con el pago de anticipos establece que en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración y de intercambio se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento.

Las mismas prohibiciones se establecen respecto a los contratos de reventa, antes de que la venta haya tenido efectivamente lugar o se haya dado por terminado el contrato por otras vías.

Los actos realizados en contra de esta prohibición son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos.

Con motivo de la sentencia comentada se han determinado las características del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, en cuanto al concepto, requisitos, posibilidad de desistimiento y nulidad de los contratos.