

**EL TS DECLARA LA NULIDAD DEL CONTRATO DE FINANCIACIÓN  
VINCULADO AL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE  
BIENES INMUEBLES EN BASE A UNA INTERPRETACIÓN TELEOLÓGICA  
DE LA NORMATIVA QUE DEBE TENER EN CUENTA EL CARÁCTER  
TUITIVO DE LAS NORMAS QUE PROTEGEN AL CONSUMIDOR<sup>1</sup>**

**STS 776/2014, de 28 de abril (RJ 2015\1553)**

*Iuliana Raluca Stroie*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 1 de julio de 2015*

El Tribunal Supremo declaró la nulidad del contrato celebrado entre las partes (en junio de 2002), mediante el cual los demandantes habían adquirido el derecho a disfrutar durante tres semanas al año de un apartamento en establecimientos hoteleros y, la nulidad del contrato de préstamo suscrito para el pago de la adquisición de dichos derechos.

La cuestión de fondo planteada se refiere básicamente a la interpretación de los arts. 10 y 12 de la Ley 42/1998 sobre derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y medidas tributarias y el art. 15 de la Ley 7/1995 de Crédito al consumo.

En relación a la interpretación de los artículos 10 y 12 de la Ley 42/1998 «*se cuestiona si la ineficacia del contrato de financiación se produce sólo en atención a los supuestos de desistimiento y resolución del contrato principal relativo a los derechos de aprovechamiento por turno de alojamiento o, por el contrario, si también se produce en consideración de la nulidad de dicho contrato. Respecto del artículo 15 de la Ley 7/1995 se cuestiona el alcance del concepto de “exclusividad”, esto es, si se requiere que el proveedor de los bienes o servicios sólo financie a los clientes a través de una única entidad bancaria o, por el contrario, si dicha exclusividad se cumple también en los supuestos en que el proveedor tenga acuerdos con varias entidades bancarias, siempre que el cliente no tenga otra opción o alternativa de elección posible*».

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado con la ayuda de financiación a Grupo de investigación del Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: GI20142888.

La sentencia de apelación, revocando la de primera instancia, estimatoria de la demanda, declara la eficacia del contrato de préstamo solicitado el 1 de julio de 2002, y absuelve al Banco de todas las pretensiones. Argumenta la Audiencia que si bien había un acuerdo previo entre el Banco demandado y la vendedora para la financiación de estos contratos, desde una interpretación literal del citado artículo 12, se desprende que el mismo sólo comprende los supuestos de desistimiento y de resolución por las causas del art. 10.2 de Ley 42/1998, quedando fuera el ejercicio de la acción de nulidad. En segundo lugar, argumenta la Audiencia que al ser de aplicación la Ley de Crédito al Consumo 7/1995, que requiere la existencia de un pacto de exclusiva entre la vendedora y la entidad financiera, no puede declararse la ineficacia del contrato de préstamo al faltar en el presente caso el cumplimiento de dicho requisito.

El Tribunal Supremo, que no cuestiona la existencia del acuerdo previo establecido entre el proveedor de servicios y la entidad bancaria a los efectos de financiar los bienes y servicios ofertados a los clientes, ni la sanción de nulidad del contrato principal declarada en la sentencia de primera instancia por incumplimiento de los elementos básicos de legalidad que exige la Ley 42/98 para la validez y eficacia de este tipo de contratación, declara en primer lugar la insuficiencia de la interpretación literal como criterio preferente y autónomo del proceso interpretativo de los preceptos legales antes mencionados. En este sentido, argumenta la Sala que para superar la interpretación literal y restrictiva de la norma que ha realizado la sentencia recurrida debe tenerse en cuenta que tanto la Ley 26/1984, sobre defensa de consumidores y usuarios, como la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación *“vienen informando axiológicamente tanto el régimen específico de la Ley de aprovechamientos por turno, como el de la Ley de crédito al consumo, régimen que resulta presidido por una innegable finalidad tuitiva o protectora de la posición contractual del consumidor adherente de estos productos”*. Por tanto, como la interpretación literal resulta insuficiente lo que procede es realizar una interpretación teleológica de los preceptos analizados *“a los efectos de extender la ineficacia derivada a un supuesto, como el de la nulidad contractual, que exterioriza, de un modo frontal, la vulneración de los legítimos derechos e intereses del consumidor adherente de estos productos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles”*.

Señala el Tribunal que la ambigüedad y confusión que se desprende de la interpretación literal del art 10, son consecuencia tanto del hecho que trata indistintamente el desistimiento y la resolución sin matizar diferencia alguna respecto de su respectiva incidencia en el plano de la ineficacia del contrato así como de un error en la traducción española de la Directiva 1994/47/CE del término francés *“résiliation”*, como resolución. En la actualidad, dicha confusión ha sido aclarada por la trasposición de la Directiva

2008/122/CE mediante la Ley 4/2012 que se refiere al derecho de desistimiento. Con todo, teniendo en cuenta la ambigüedad y confusión señalada y siguiendo la propia letra del precepto, no se puede afirmar que la norma excluye la aplicación a la acción de la nulidad.

En relación al alcance del concepto de exclusividad, el Tribunal señala en primer lugar que como consecuencia de la interpretación teleológica realizada de los anteriores preceptos legales -conforme a la cual la ineficacia de estos contratos alcanza también a los supuestos de nulidad contractual-, lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 7/1998, de crédito al consumo resulta inaplicable.

Por otro lado, entrando en la interpretación del concepto de exclusividad, lo importante no es tanto la existencia de un auténtico acuerdo de exclusiva, sino la inferioridad de la posición contractual que asume el consumidor y que se refleja en su falta de libertad para acudir a una entidad financiera de su elección, fuera del marco, ya exclusivo o plural, que le venga impuesto por el transmitente.

Por último, argumenta la Sala que dicho requisito de exclusividad ya no viene recogido en Ley 16/2011 que actualmente contempla el régimen aplicable a los contratos de crédito al consumo, y tampoco en la doctrina jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea o la reciente doctrina jurisprudencial de la misma Sala.