

## **CONTRATOS DE "MULTIPROPIEDAD" CON DEFECTOS FORMALES: ¿INCUMPLIMIENTO O FALTA DE OBJETO?**

*Dra. Karolina Lyczkowska*  
*Investigadora CESCO*  
*Professional Support Lawyer en DLA Piper Spain*

*Fecha de publicación: 17 de abril de 2015*

### **El (antiguo) régimen de "multipropiedad"**

La Ley 42/1998, de 15 de diciembre reorganizó el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, conocido comúnmente bajo el término de "multipropiedad". En el año 2012 dicha Ley fue derogada por el Real Decreto-Ley 8/2012 de 16 de marzo, pero siguen vigentes todavía contratos celebrados bajo el antiguo régimen. Uno de los problemas que se planteó ante los tribunales fue la calificación jurídica de los defectos y omisiones en los contratos de "multipropiedad", ante la categórica exigencia de un contenido mínimo impuesta por la Ley. La jurisprudencia de las Audiencias Provinciales no ha dado una respuesta unánime a esta cuestión - unas sentencias decidieron en favor de la nulidad del contrato, otras sostuvieron que se trataba de un mero incumplimiento. La STS de 15 enero 2015 (JUR 2015\74105) admite un recurso de casación basado en esta divergencia de opiniones.

En el artículo 1.1 de la Ley 42/1998 se establecía que su objeto era "*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*". Por otra parte, el art. 1.7 señala que "*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*".

En el art. 9 se fijaba el contenido mínimo del contrato, entre los que figuraba la "*descripción*

*precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina" y la "inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato".* El artículo 10.1 de la Ley establecía un derecho al libre desistimiento en un plazo de diez días desde la firma del contrato. Según el art. 10.2 de la Ley, si el contrato no contenía alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. El segundo apartado del art. 10.2 preveía que en el caso de que hubiera falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podría instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil.

### **La STS de 15 enero 2015**

Los actores celebran un contrato de "multipropiedad" adquiriendo derecho de uso de dos turnos turísticos en un resorte vacacional. Un año más tarde los adquirentes solicitan se declare su derecho de desistimiento respecto de dicho contrato o, subsidiariamente, su nulidad, dado que el contrato omitió la inserción del art. 10 de la Ley 42/1998 sobre el derecho de desistimiento, vulnerando lo dispuesto en dicha ley. Argumentan también que el texto contractual entregado era de gran complejidad, con letra pequeña, de manera comprimida, sin interlineado, resultando "tremendamente aburrida" y "farragosa" su lectura.

En la primera instancia se estima la demanda, declarándose la nulidad del contrato por no haberse incluido en el cuerpo del acuerdo la mención al derecho de desistimiento y también por adolecer de indeterminación del objeto contractual, dado que no se especifican los datos concretos de los inmuebles sobre los que deba recaer el derecho de los adquirentes.

Sin embargo, la Audiencia revoca la sentencia y señala que la sanción que prevé la Ley 42/1998 por la falta de información no es nulidad, sino la posibilidad de resolverlo en el plazo de tres meses (art. 10.2 de la Ley). Sólo se establece la consecuencia de nulidad en caso de falta de veracidad de la información suministrada al contratante, pero no cuando se omite ésta, sin perjuicio de que dicha omisión pueda ser relevante en el otorgamiento de la consecuencia de nulidad por error que aquí no se ha instado. Tampoco existe nulidad por falta de objeto, pues la omisión de inclusión de determinados datos que exige la Ley no puede equipararse a la falta de objeto. Según la Audiencia, el objeto contractual es el conjunto de prestaciones que cada parte tiene derecho a obtener en virtud del contrato que se trate y en este caso no se aprecia la inexistencia de tal intercambio.

El TS admite el recurso de casación por existencia de resoluciones contradictorias de Audiencias Provinciales. En su sentencia señala que en el caso de los autos no está determinada la duración del contrato (aunque del tenor del contrato parece obvia la intención de las partes de atribuirle una duración superior a tres años), el carácter real o personal del derecho que se otorga ni datos concretos de los inmuebles sobre los que recae el mismo. Según el Tribunal, dado que no se incluyen en el contrato los contenidos mínimos establecidos en el art. 9.1 de la Ley, ello implica que se trata de la transmisión de "cualquier otro derecho" no comprendido en dicha Ley y por tanto, el acuerdo es nulo ex art. 1.7 Ley 42/1998 que señala que "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".

### **Voto particular**

No obstante, la sentencia cuenta con un voto particular, emitido por José Ramón Ferrandiz Gabriel que discrepa con la mayoría y señala que la omisión de la descripción del inmueble no debe conllevar la nulidad, sino la posibilidad de resolución del contrato, de acuerdo con el art. 10.2 de la Ley. El Magistrado Ferrandiz concuerda con la Audiencia en tanto opina que mediante el contrato se transmitió el derecho de uso sobre dos turnos turísticos en cualquiera de los complejos mencionados en el anexo del contrato y durante un determinado número de días, por lo cual no existe problema de falta de objeto. En su opinión, equiparar un defecto formal a la falta de objeto es desmesurado, y dicho defecto debe ser analizado en términos de incumplimiento y no de nulidad. Además, el Magistrado argumenta que la norma del art. 1.7 de la Ley no está prevista para los supuestos de "falta de objeto" (que se regula en el Código Civil) o para la falta de alguna de las menciones obligatorias según el art. 9 (que se regula en el art.10.2 de la Ley) sino que cumple una misión diferente. Su propósito es dotar a la institución de una regulación completa, tras decidirse el legislador por la imposición de una detallada regulación del derecho real sobre cosa ajena, de modo que fuera de este régimen, no se admitiría autonomía de la voluntad en la creación de figuras atípicas afines.