

## **INEXISTENCIA DE OBJETO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE TURNOS TURÍSTICOS**

**SAP de Madrid (Sección 18ª) núm. 171/2016, de 21 de abril (JUR 2016\123640)**

*Alberto López Hernández*  
*Estudiante del Doble Grado en Derecho y Economía*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 11 de julio de 2016*

### **1. Contexto**

Don Tomás y Doña Salvadora suscribieron a fecha de 18 de julio de 2002 un contrato en una de las estancias sitas en el sistema flotante “Club Estela Dorada”, resort vacacional, arrendado con el objeto de disfrutar de “un turno turístico flexible” con la compañía Blue Millenium S.L. la cual se encargaba de comercializar con derechos de aprovechamiento por turnos de inmuebles de uso turístico. En dicho contrato se especificaba que dicho turno daba derecho a la ocupación de seis personas, con turno “flexible”, sin embargo no mencionaba la referencia registral de los siete edificios que integraban el resort, ni los turnos a los que tendría derecho, ni el régimen de desistimiento y resolución del contrato, de prohibición de anticipos ni del régimen de préstamos para la adquisición (limitándose a copiar en un anexo al contrato los arts. 10, 11 y 12 de la derogada Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias).

El fundamento de la demanda conocida por el Juzgado de 1ª instancia nº 70 de Madrid reside en la consideración de los demandantes de la absoluta inexistencia del objeto del contrato y otros vicios formales que originan el incumplimiento de la normativa legal imperante<sup>1</sup>. Frente a la desestimación de la demanda, dictada el 31 de octubre de 2014, optaron por interponer un recurso de apelación ante la Sala de la Audiencia Provincial de Madrid.

---

<sup>1</sup> Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio. La cual ha derogado a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, aunque sigue surtiendo efectos para contratos celebrados bajo su vigencia.

## 2. Sentencia AP Madrid (Sección 18ª) número 117/2016 de 21 de abril

El primer detalle a apreciar es el régimen jurídico aplicable. Por ende, el contrato ha de valorarse bajo el amparo de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, vigente en el momento de la suscripción. En el apartado 3º del artículo 9 de la citada Ley se establece un contenido mínimo del contrato de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico *“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.”*. Precepto que ha de ponerse en relación con los artículos 10, 11, 12 y 14 de la mencionada Ley.

En lo relativo al contrato, adolece de la inexistencia absoluta del objeto contractual, ya que carece de reflejo registral inmobiliario alguno, así como de la identificación de los turnos (con identificación de días y horas), remitiendo al exiguo e inconexo sistema por turnos fijados en un anexo. Además, se limita únicamente a transcribir a tenor literal del texto íntegro de la Ley, sin resaltar los preceptos de mayor importancia para el consumidor –artículos 9, 10, 11 y 12-, sirviéndose de una letra minúscula y ubicada en un anexo desunido del contrato adoptado.

Desglosando los términos examinados para un mejor entendimiento, comprende la AP que la *“inexistencia absoluta del objeto contractual”* se produce por la inconcreción de la residencia donde los adquirentes podían disfrutar de sus vacaciones y de los períodos en que podrían ocuparlas, *“ignorándose qué se cede, en virtud de qué título, con qué naturaleza jurídica con qué términos o plazos en qué inmueble, con qué inscripción registral etc.”*. Por lo tanto, considera la AP que no se trata de un simple supuesto de anulabilidad por incumplimiento del contenido mínimo del contrato previsto en el art. 9 de la Ley 42/1998, sino de un caso de nulidad radical (imprescriptible) puesto que los consumidores nunca pudieron prestar un consentimiento válido sobre un contrato carente de objeto cierto. Consecuentemente, declaró la nulidad del contrato con los efectos jurídicos del art. 1303 CC, esto es, la recíproca restitución de las prestaciones desde la suscripción del contrato.

## 3. Evolución jurídica y debate doctrinal

En el año 2012, la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, conocida comúnmente con el sobrenombre de la “Ley de Multipropiedad”, fue sustituida por 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, con el fin de adecuar el ordenamiento interno con las exigencias supranacionales<sup>2</sup>.

El principal punto conflictivo que plantea el vigente reglamento es determinar una solución unánime para los contratos que presentan defectos u omisiones en sus articulados. Las Audiencias Provinciales no consensuan una resolución que zanje el debate, los derroteros convergen en la dicotomía de atender la nulidad absoluta del contrato o en un simple incumplimiento contemplando un plazo de corrección de tres meses. Incluso, el Tribunal Supremo ha admitido el recurso de casación en algunos supuestos debido a la incongruencia de los Tribunales al conocer del caso, decantándose por la nulidad absoluta<sup>3</sup>. Asimismo, se cuenta con el voto particular del Excmo. Sr. José Ramón Ferrándiz Gabriel que ha servido para posicionar la práctica en la materia del Tribunal Supremo. El magistrado interpreta que la finalidad de la Ley es impedir la cabida de figuras atípicas, buscando un ordenamiento integrado *ab initio*. Además, argumenta que le resulta descomedido equiparar un defecto formal a la falta de objeto contractual. Por lo que la solución lógica sería fallar en favor de un incumplimiento de contrato.

Por otro lado, como se ha señalado<sup>4</sup>, al amparo de la Ley 4/2012 los consumidores no habrían necesitado recurrir a la alegación de falta de objeto contractual para satisfacer su pretensión dado que, en caso de no haberseles informado sobre su derecho de desistimiento, el plazo para ejercerlo comenzaría en el momento de la recepción del documento de desistimiento, teniendo desde ese momento un plazo de un año y catorce días para desistir. Además, si no se hubiera entregado la información precontractual exigida en el art. 9 de la Ley, dicho plazo comenzaría a correr desde la entrega de tal información, venciendo tres meses y catorce días naturales tras dicha entrega. Adicionalmente, el art. 8 de la Ley prevé que el incumplimiento de la entrega de la información antes mencionada *“facultará al consumidor para resolver la relación contractual, bastando para ello notificación fehaciente al empresario, en la que se ponga de manifiesto la falta de información que el consumidor considere no proporcionada o suficiente, recayendo la carga de la prueba de la verdadera existencia y suficiencia de la misma en el empresario”*.

---

<sup>2</sup> Directiva 2008/122.

<sup>3</sup> STS de 15 enero 2015 (JUR 2015\74105)

<sup>4</sup> GONZALEZ CARRASCO, “Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles sujeto a la Ley 42/1998. omisión del derecho de desistimiento en el documento contractual. Insuficiencia de la remisión a un anexo. nulidad por vicios del consentimiento. Ineficacia de contrato de préstamo concedido para la adquisición”. Centro de Estudios de Consumo (CESCO). <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/29/barcelona.pdf>