



RÉGIMEN DE LA LEY 42/1998: NULIDAD DE LOS CONTRATOS POR OMISIÓN DEL CONTENIDO MÍNIMO Y FALTA DE INFORMACIÓN

**Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª)
núm. 101/2017 de 15 de febrero (RJ 2017\804)**

Helena Palomino Moraleda
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación 9 de mayo de 2017

1. Hechos

Con fecha 23 de octubre de 2007, Dña. Isabel y D. Balbino celebraron un contrato de Asociación Vacacional con la mercantil Anfi Sales, S.L. En virtud de este, los dos primeros adquieren la condición de socio al club Monte Anfi, lo que suponía el derecho de uso de una suite en el complejo, tratándose esta de un apartamento flotante, para cuatro personas, durante el periodo súper rojo, acordándose su primer disfrute para el año 2009. La suma del contrato ascendía a 155.000 coronas noruegas, siendo abonadas 16.000 de ellas el día en el que el mismo se firmó.

La cláusula sexta del contrato, recogía el periodo ilimitado de tiempo por el cual se entendía celebrado, es decir, no se determinaba su duración. Además pasados dos meses y cinco días desde su suscripción, la entidad demandada cobró íntegramente la cantidad convenida en el contrato.

A tenor de estos hechos, se interpone demanda por Dña. Isabel y D. Balbino contra Anfi Salas, S.L., el día 3 de octubre de 2011 ante el Juzgado de Primera Instancia nº3 de San Bartolomé de Tirajana. Se solicitaba por los demandantes la declaración de nulidad del citado contrato. Como fundamento a esta petición se alegaba por los demandados el incumplimiento del art. 11 Ley 42/1998, que prohíbe el cobro de anticipos, así como la vulneración del deber de información por parte de la sociedad demandada y la omisión del contenido mínimo del contrato. Subsidiariamente, se pedía la declaración de anulabilidad del contrato. Así, también de forma residual, se reclamaba la resolución contractual. Junto a ello, rogaron fuesen declaradas nulas por abusivas algunas de las cláusulas del documento de términos y condiciones, además de la expresa imposición de las costas a la parte demandada.

El Juzgado competente, desestimó la demanda el 13 de septiembre de 2012. Esta



resolución judicial fue objeto de recurso de apelación por parte de los demandantes ante la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria. El órgano judicial estima en parte el recurso de apelación, y en consecuencia, parte de la demanda, declarando además nula la cláusula 14 relativa al cálculo de los intereses debidos. Sin embargo, son desestimadas las demás pretensiones. Los demandantes -ahora recurrentes-, interponen recurso de casación ante el Tribunal Supremo.

2. Recurso de casación

El recurso se basó en un único motivo, el de interés casacional. Para ello, se alegaba por los recurrentes la necesidad de unificar la doctrina por parte del Alto Tribunal, debido a la existencia de jurisprudencia contradictoria emanada desde distintas Audiencias Provinciales.¹

Se denuncia la infracción del art. 10.2 en relación con los arts. 1.7, 8 y 9 de la Ley 42/1998, por lo que se solicita la nulidad del contrato debido al incumplimiento del deber de información y la indeterminación de la duración del contrato. Además de las mismas peticiones subsidiarias que fueron igualmente planteadas en las instancias anteriores.

El presente recurso tenía como objeto central la aclaración acerca de si la omisión del contenido mínimo y la falta de información que deben contener los contratos sometidos al régimen de la Ley 42/1998, en relación a lo dispuesto en el art. 9 sobre la información para los derechos de desistimiento, resolución y prohibición del pago de anticipos, podrán estar amparados únicamente por la facultad de resolver el contrato en un plazo de tres meses (art. 10.2 Ley 42/98), o si el incumplimiento de estos requisitos puede suponer causa de anulabilidad por error doloso del transmitente en cuanto a la información debida en estas materias.

En atención a lo anterior, la Sala de lo Civil del TS, tras examinar los hechos y los fundamentos jurídicos en los que se basan los recurrentes para interponer el presente recurso, entiende que como bien fue admitido por Anfi Sales, S.L., en el trámite del recurso de apelación, el contrato objeto de la controversia está sujeto al régimen de la Ley 42/1998. Sin embargo, el tribunal observa que a pesar de encontrarse en el ámbito objetivo que señala el art. 1 de dicha ley, en nada respeta y se adecua el contrato a esta regulación. Y ello es debido a que en su esencia, el contrato celebrado entre las partes no recoge el contenido mínimo que exige el art. 9 de la citada ley.

Declara el tribunal *que más que incumplimiento parcial de la ley, estamos ante un incumplimiento sistemático de la misma*, lo que da lugar a la decisión adoptada por dicho órgano de declarar la nulidad del contrato de acuerdo con el art. 1.7 Ley 42/1998,

¹ Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de 17 de diciembre de 2013 (AC 2014, 305), Sentencias de 30 de abril de 2008 (PROV 2008, 170573) y 27 de junio de 2012 (PROV 2012, 259873) de la Sección Decimosexta de la Audiencia Provincial de Barcelona.



entendiéndose que se ha intentado por parte de Anfi Sales, S.L., formalizar un contrato al margen de esta ley.

Como ya hemos señalado, el tribunal recogió en la sentencia que nos encontramos analizando, que el contrato que suscitó el litigio se encontraba perfectamente integrado en el ámbito objetivo de la Ley 42/1998, ya que tal y como exige el art. 1 de la misma: se trata de un contrato que otorga a su titular el *derecho de uso periódico de una semana de vacaciones, en un alojamiento susceptible de uso independiente, con mobiliario y derecho a la prestación de los servicios complementarios*. Y es que a pesar de que la Ley 42/1998 no regulaba expresamente los contratos de producto vacacional, estos no se quedaban al margen de la misma, ya que la norma era aplicable a los contrato de aprovechamientos por turnos y “similares”.²

Por tanto, de acuerdo al ya mencionado art. 1.7 Ley 42/1998, se declara la nulidad radical del contrato al no ajustarse este a lo dispuesto en la mencionada norma, tratándose de eludir tal regulación por los demandados, en especial en cuanto a la duración. Ello es debido a que en el contrato no se recogía una duración concreta, requisito necesario conforme al art. 3 Ley 42/1998, siendo el incumplimiento de esta previsión según la jurisprudencia del TS, lo que da lugar a la nulidad de pleno derecho del contrato conforme al art. 1.7 Ley 42/1998.³

De esta forma, se estima el recurso de casación, condenándose a Anfi Sales, S.L., conforme al art. 11 Ley 42/1998 a la devolución duplicada de los anticipos depositados. Sin embargo, aunque el art. 1.7 de la ley pretende amparar al contratante de buena fe que puede ver vulnerado sus derechos por el contenido de un contrato que se muestra como contrario a las prescripciones legales, estas circunstancias no se presentan en el presente caso, ya que los demandantes pudieron disfrutar durante cuatro años del alojamiento objeto del contrato, por lo que el reintegro de las cantidades no tuvo que ser total sino proporcional al tiempo que debía restar en vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de 50 años que se establece en el artículo 3 de la Ley 42/1998.

3. Comentario

Aunque en la actualidad, la Ley 42/1998 se encuentra derogada por la entrada en vigor de 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, el contrato sobre el que recae la sentencia que nos encontramos comentando, se celebró en 2007, fecha en la que aún estaba en vigor la

² Exposición de Motivos apartado II de la Ley 42/1998 “El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares (...)”.

³ STS 774/2014 de 15 de enero.



antigua ley y por tanto es ella la que rigió para el presente caso.

Como bien recoge la sentencia en su FJ 4º, en el que hace una breve referencia histórica a la evolución de la regulación en materia de derecho de aprovechamiento por turnos, la Ley 42/1998 fue consecuencia de la recepción en nuestro derecho de la Directiva 94/47/CE. Sin embargo, nuestra ley no se limitó a una mera transposición de la norma europea, sino que recogió una regulación más amplia con respecto a la exigida.

Así fue a raíz de la Directiva 2008/122/CE, que se derogó la anterior regulación para incorporar a nuestro derecho esta nueva norma, la cual recoge la vigente Ley 4/2012.

Sin embargo, de la STS 101/2017 no debe destacarse únicamente la narración histórica del régimen jurídico que regula el aprovechamiento por turno, sino que aporta además, algunas interpretaciones relevantes.

Así, el recurso de casación tenía como fundamento la unificación de doctrina debido a las controversias entre algunas Audiencias Provinciales, relativas a la consecuencia jurídica del incumplimiento del deber de información en contratos de adquisición de derecho de aprovechamiento por turno. Mientras que unas establecían que la carencia de estos requisitos debía ser causa de resolución del contrato en el plazo de tres meses, conforme al art. 10.2 Ley 42/1998, otras entendían que tal motivo suponía que los contratos fuesen anulables de acuerdo al art. 1300 CC y en un plazo de caducidad mucho mayor que el anterior, 4 años.

El TS entiende que la carencia de estos requisitos, en especial el relacionado con la indeterminación del tiempo de duración del contrato, deben ser objeto de nulidad contractual por la vía del art. 1.7 Ley 42/1998 y no causa de resolución o de anulabilidad.

De acuerdo a lo anterior, se señala en la sentencia que el art. 13 de la Ley 42/1998 se muestra como un deseo más del legislador por establecer en los contratos regulados por esta ley una duración determinada. Y es que para poder ejercitar la facultad resolutoria que se le reconoce en este artículo al propietario, será necesario conocer el tiempo de duración ya que *el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción.*

Por tanto, al no cumplir en el presente caso el contrato con las exigencias derivadas de la Ley 42/1998, será objeto de sanción de nulidad de pleno derecho (art. 1.7), ya que nos encontramos como bien ha determinado el TS ante una carencia sistemática de estos requisitos, lo que debe ser entendido como una pretensión por parte de Anfi Sales S.L de celebrar un acuerdo con los recurrente, al margen del régimen de la Ley 42/1998. De tal manera que este artículo se configuraba como una forma de protección ante posibles fraudes de ley.