

**EL TRIBUNAL SUPREMO REITERA LA DOCTRINA QUE DECLARA LA
NULIDAD DEL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DEBIDO A LA
INDETERMINACIÓN DE SU OBJETO¹**

STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) de 8 septiembre de 2015 (JUR 2015\239379)

M^a del Sagrario Bermúdez Ballesteros
Prof. Ayudante (Doctora) Área de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 10 de noviembre de 2015

La sentencia que se comenta resuelve un tema nada pacífico en el ámbito de las Audiencias Provinciales, respecto al que tuvo ocasión de pronunciarse el propio TS hace unos meses [en la polémica sentencia de 15 de enero de 2015 (RJ\2015\876)]. Tanto en ésta como en aquella ocasión, el TS decide sobre la nulidad de contratos de aprovechamiento por turno (sometidos a la Ley 42/1998) por indeterminación de su objeto. Concretamente, la doctrina que en ambas ocasiones sienta es: «*En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, 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 9.1.3º de la citada Ley*».

1. Hechos y proceso

Los demandantes habían celebrado el 25 de noviembre de 2007 un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico con la promotora turística Inversiones Gormes SL. El contrato se encuadraba en el llamado “sistema flotante”, por el que los demandantes adquirirían un derecho de uso sobre dos turnos turísticos en temporada flexible. Según consta en el Fundamento de Derecho 3º de la

¹ Trabajo realizado en el marco del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) otorgado al Grupo de investigación y centro de investigación CESCO, *Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo*, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera de la UCLM, Ref.: DER2014-5606-P.



sentencia, tanto el “turno turístico” como la “temporada flexible” aparecían descritos en el contrato en los siguientes términos: *«Los adquirentes tenían derecho a 14 noches en temporada flexible- verde o a 7 en temporada alta. La definición de ambos tipos de temporadas se refleja en un calendario entregado a los actores (...). El disfrute de esas 14 o 7 noches podía ser solicitado para cualquiera de los complejos del sistema mencionados en el contrato y con su dirección concretada en el anexo entregado el mismo día de la suscripción», «es evidente que los adquirentes podían escoger los períodos concretos durante las dos temporadas que menciona el contrato (flexible-verde y roja) y en los apartamentos que también concreta».* Junto al contrato se entregó un anexo (al que hacía referencia el primero) en el que se insertaba el texto íntegro de la Ley 42/1998, perfectamente legible y en el que se hacía especial mención al art. 10 y a los derechos en él reconocidos.

A juicio de los demandantes, el contrato padecía irregularidades (faltaban los datos de la escritura reguladora y no constaba la concreta indicación del apartamento sobre el que recaía el derecho, ni sus datos registrales, ni se indicaba el concreto turno que era objeto del contrato, con fijación de sus días y horas de comienzo y fin, ni se conocían las direcciones concretas ni el número de alojamientos) que les llevaron a interponer demanda (con fecha 17 de noviembre de 2009) contra la promotora turística Inversiones Gormes SL y la entidad bancaria prestamista Banco Guipuzcoano SA; se solicitaba el desistimiento o, subsidiariamente, la nulidad o, subsidiariamente, la resolución del contrato principal, así como la declaración de ineficacia de otros contratos relacionados con el primero (préstamo, cuenta corriente y seguro).

En la demandada se alegaba la falta u omisión de información preceptiva en el contrato: (i) concretamente, el contenido de los arts. 10, 11 y 12 Ley 42/1998, con la finalidad – a juicio de los demandantes- de ocultarles el derecho de desistimiento y resolución que les otorga dicha ley y (ii) entrega, tras la firma del contrato, de un cuaderno o librito, de letra pequeña, complejidad lingüística y difícil lectura, que afectaba especialmente a los contenidos informativos de los artículos 8 y 9 de la Ley.

Respecto a la pretensión de nulidad del contrato principal se invocaba lo dispuesto en el art. 1.7 de la Ley y, especialmente, la falta de determinación del objeto, en contra de lo que exige el art. 1261 CC.

Por lo que se refiere a los otros contratos vinculados al principal, se alegaban el art. 12 Ley 41/1998 y los arts. 14 y 15 de la Ley de Crédito al Consumo.

El **Juzgado de Primera Instancia** desestimó íntegramente la demanda. Recurrida en apelación la sentencia de instancia por los demandantes, la **Audiencia Provincial de**

Barcelona (Sección 16ª) desestimó el recurso, confirmando la validez y eficacia del contrato litigioso. Los argumentos de la Audiencia son:

1. Por un lado, defiende que la alegada omisión de información preceptiva en el contrato no debe reconducirse por el régimen de la nulidad del art. 1.7, sino por el de la resolución en un plazo de tres meses del art. 10.2.I; plazo que, en este caso, habría expirado.
2. Por otro, considera el objeto contractual perfectamente determinado en el contrato.

3. Fallo y argumentos del Tribunal Supremo

En contra de la decisión y argumentos mantenidos por la Audiencia Provincial, el TS estima el recurso de casación. Sostiene al respecto que: **en el caso enjuiciado hay indeterminación del objeto y que el régimen que ha de sustentar la petición de nulidad solicitada es el dispuesto en el art. 1.7 de la Ley 42/1998, en relación con el art. 9.1.3º de la citada Ley.**

Literalmente, declara el Tribunal: *«En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, 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 9.1.3º de la citada Ley».*

El TS fundamenta la nulidad del contrato con un doble argumento:

1. En el contrato se advierte omisión de información preceptiva (*ex art. 9.1*): datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 9.1.1º) y la mención expresa de la naturaleza "real o personal" del derecho transmitido, haciendo constar "la fecha en que el régimen se extinguirá" de conformidad con las disposiciones de la presente Ley (art. 9.1.2º). Dichas omisiones conducen al TS a considerar que *«se trata de la transmisión de "cualquier otro derecho" no comprendido en la ley especial y conduce a la nulidad del contrato según lo señalado en el artículo 1.7 citado».*
2. El contrato adolece de falta del objeto previsto por la ley (*ex art. 9.1.3º*) e incumple así la norma imperativa según el cual el contrato ha de contener necesariamente 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». Por ello, concluye el TS que «la Ley 42/1998 no da cobertura a otro tipo de contrato como es el presente en que no se determina el alojamiento sobre el que recae».

Además, el TS declara la proyección de ineficacia derivada de la nulidad del contrato principal en los otros contratos vinculados o complementarios al amparo del art. 12² de la Ley 42/1998 que, aunque se refiere expresamente a los supuestos de desistimiento o resolución, ha de entenderse extensivo necesariamente a los casos de nulidad, como acontece en el caso litigioso³.

3. Comentario

Se adelantaba al inicio del presente comentario que la sentencia objeto de análisis aborda un tema, origen de abundante litigiosidad y soluciones dispares por parte de la jurisprudencia menor. En este sentido, es el propio TS quien comienza destacando el “interés casacional” del recurso planteado por existencia de resoluciones contradictorias de Audiencias Provinciales (incluso dentro de la misma Audiencia Provincial de Barcelona).

La sentencia que se comenta reitera la doctrina jurisprudencial ya sentada por la STS 15 de enero de 2015⁴ en la resolución de un supuesto casi idéntico al que ahora se enjuicia.

Al ser éste un sector de la contratación especialmente proclive a la comisión de abusos en perjuicio del cliente (técnicas especialmente agresivas de venta, falta de información acerca de lo vendido, formularios en letra pequeña, etc.) la Ley 42/1998 reguló con

² El art. 12 Ley 42/1998 “Régimen de préstamos a la adquisición” señalaba: «Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el artículo 10. No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución. Si el adquirente se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento o resolución, subsistirá el préstamo a cargo de éste».

³ Sobre este extremo, remitimos a la lectura de GONZÁLEZ CARRASCO, M.C. “La nulidad del contrato de préstamo concedido para la adquisición de derecho real de aprovechamiento por turnos a la luz de la nueva ley de crédito al consumo y la Directiva 2008/122/CEE” <https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-1.pdf>.

⁴ En ambas ocasiones ha sido ponente el magistrado D. Antonio Salas Carceller. Respecto a dicho pronunciamiento, puede consultarse el comentario de LYCKOWSKA, Karolina, “Contratos de multipropiedad con defectos formales: ¿incumplimiento o falta de objeto?” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/notasJurisprudencia/jurisprudencia/162.pdf>.



profusión y detalle tanto el aspecto informativo y promocional en la transmisión de los derechos de aprovechamiento (art. 8) como la forma y contenido del contrato (art. 9). La pretensión del legislador era la de erradicar los abusos que se habían venido cometiendo en perjuicio de los consumidores, pero la realidad ha demostrado que éste es un sector especialmente perjudicado por el ánimo de lucro de las empresas dedicadas a la comercialización de los turnos, en complicidad con las entidades bancarias con las que colaboran.

Los casos litigiosos resueltos suelen tener un perfil similar: se trata de contratos - sometidos a la Ley 42/1998- en los que, entre otras irregularidades, se omite la inserción de algunos de las menciones que dicha norma obliga a expresar en el documento contractual (art. 9)⁵. A la vista de dichas irregularidades, los adquirentes proceden a solicitar la ineficacia del contrato alegando la aplicación de las vías que la Ley 42/1998 pone a su disposición a tal efecto. Son varios los mecanismos o acciones que la Ley dispensa a los usuarios para perseguir la pretendida ineficacia del contrato (nulidad de pleno derecho, desistimiento, resolución, anulabilidad) que, a su vez, tienen su fundamento en diversas circunstancias o irregularidades. Siguiendo el orden del articulado, la Ley establece:

- Respecto a la **nulidad de pleno derecho**, el **art. 1.7** dispone: *«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, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos».*

- En cuanto al **desistimiento, resolución y nulidad**, el **art. 10.1 y 2** señala:

«1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a

⁵ -Los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 9.1.1º).

- Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley (art. 9.1.2º).

- 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 (art. 9.1.3º).

- La inserción literal del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato (art. 9.1.6º).



su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, 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.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de **nulidad** del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo».

En el ámbito de las Audiencias Provinciales se diferenciaban dos grupos de decisiones judiciales: (i) las que, conscientes de los abusos a los consumidores por parte de las empresas procedían a declarar la nulidad del contrato de aprovechamiento por haber sido suscrito bajo error en el consentimiento –provocado por la actitud dolosa de la empresa- o bien por indeterminación del objeto –en atención a que en ocasiones lo que se vendía al cliente era una “semana flotante” sin concreción del turno y del inmueble sobre el que recaía su derecho; (ii) otras sentencias, escudándose en principios como el de la autonomía de la voluntad, conservación del contrato, carácter “determinable” del objeto sobre el que recae el contrato, etc., mantenían la validez del mismo⁶.

⁶ Entre las sentencias favorables a la tesis que defiende la nulidad del contrato en estos casos, se encuentran las SSAP Barcelona (Sección 17ª), 30 mayo 2008 (PROV 2008, 266737), (Sección 16ª) 24 noviembre 2010 (AC\2011\704) y (Sección 17ª) 15 abril 2011 (PROV 2011,260435); como contrarias, las SSAP Barcelona (Sección 16ª) 18 noviembre 2009 (AC\2010\96), (Sección 16ª) 24 julio 2012

En casos como el enjuiciado, en los que tanto el plazo para desistir como el de resolución han expirado, el principal debate jurídico se centra en decidir si, ante las omisiones informativas que concurren, ha de declararse el contrato ineficaz o no por la vía de la nulidad (*ex art. 1.7*). La opción del TS por la nulidad del contrato prevista en el art. 1.7 implica admitir (i) que el incumplimiento de “alguno” de los requisitos informativos permite afirmar que el contrato se celebró “al margen de la ley” y (ii) que dicho incumplimiento supone la indeterminación del objeto del contrato.

Las posturas divergentes mantenidas por la Audiencia Provincial (a favor de la conservación del contrato) y por el Tribunal Supremo (estimando la nulidad) en este caso, muestran la disyuntiva expuesta. Las cuestiones esenciales que el referido debate suscita son:

1. La falta de “alguna” información preceptiva, ¿ha de canalizarse en cualquier caso como un supuesto de indeterminación del objeto del contrato o de “contrato celebrado la margen de la ley” conducente a la nulidad del mismo (*ex art. 1.7*) o ha de valorarse como un defecto formal –omisión de información– determinante únicamente de la resolución (*ex art. 10.2. I*)?
2. En caso de indeterminación del objeto, ¿sería procedente fundamentar la nulidad del contrato en el art. 1.7 de la Ley 42/1998, como hace el TS en la sentencia que se comenta?
3. ¿Cualquier omisión de las menciones exigidas en el art. 9 de la ley daría lugar a la indeterminación del objeto del contrato?

De manera resumida, las respuestas que la Audiencia Provincial⁷ y el Tribunal Supremo dan a estas cuestiones son:

- Argumentos de la AP en defensa de la eficacia y conservación del contrato: (i) la omisión de menciones obligadas en el contrato no ubicaría el caso en el art. 1.7 que sanciona con la nulidad, ni tampoco se trataría de un supuesto de “falta de veracidad” en la información que facultase para instar la acción de nulidad prevista en el art. 10.2.II⁸, sino que **dicha falta de información se anudaría a la**

(JUR\2012\294779) y las SSAP Madrid (Sección. 13ª), 24 marzo 2010 (AC 2010, 981) y 12 marzo 2008 (PROV 2008, 190750).

⁷ SAP Barcelona (Sección 16ª), 14 marzo 2013 (JUR\2013\172090), sentencia recurrida en el caso que ahora se comenta.

⁸ En este sentido, el Fº.Dº.2º establece : «La falta a la verdad puede, en efecto, ser inducida por la falta de menciones obligatorias, pero es algo diferente. Se faltaría a la verdad si no existiesen los inmuebles



facultad de resolución ejercitable en plazo de tres meses prevista en el art. 10.2.I; (ii) pese al listado de omisiones alegadas por los demandantes, en el caso litigioso **sí hay objeto determinado**; a su juicio, los derechos de uso sobre turnos turísticos que adquirirían los demandantes constituían el objeto del contrato y estaban debidamente precisados en el mismo⁹.

- Argumentos del TS a favor de la nulidad del contrato: (i) **las infracciones legales** que se denuncian -la falta de objeto del contrato (por indeterminación del alojamiento, por no indicar sus datos registrales ni los concretos turnos de goce) así como la falta de indicación acerca de la naturaleza real o personal del derecho-, **se acomodan concretamente al art. 1.7 de la Ley 42/1998 en relación con el contenido necesario fijado en el art. 9, y se sancionan con la nulidad**; (ii) **el contrato adolece de falta de objeto al incumplir la norma imperativa del art. 9.1.3º**, según el cual el contrato ha de contener necesariamente 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*». Dicha indeterminación se sanciona, en opinión del TS, con la nulidad del art. 1.7.

Sin duda, la decisión del TS estimando la nulidad del contrato dispensa mayor protección al adquirente en la medida que conseguirá la pretendida ineficacia del mismo salvando el obstáculo del corto plazo de tres meses para ejercitar la acción resolutoria que, en la mayoría de los casos, habrá expirado (así como el plazo para desistir). Sin embargo, no faltan opiniones opuestas al planteamiento del TS que incluso califican de

ofrecidos, o algunos de ellos, o si no estuviese organizado un servicio que permitiese el uso de los inmuebles. En fin, si las realidades sobre las que se asienta el contrato no existiesen o fuesen distintas de lo aparentado. Pero aquí no se trata de nada de eso, sino de falta de las menciones que exigía la ley, lo cual sólo tenía el régimen jurídico que se ha expuesto».

⁹ Afirma al respecto la AP que «*es obvio que lo adquirido fue el derecho a usar un apartamento en cualquiera de los complejos descritos en el exponendo II del contrato. Lo dice el pacto primero del contrato y lo repite después varias veces el documento. En el anexo V de los entregados junto con el contrato se dice que el referido régimen (el derecho de aprovechamiento por turnos) “ha conferido a los titulares un derecho real de uso y disfrute por tiempo ilimitado”.* El contrato claramente confiere a los adquirentes el derecho a disfrutar uno de los apartamentos de los distintos complejos incluidos en el sistema, lo que claramente demuestra que no se quiso en este caso constituir un derecho sobre un inmueble determinado, sino sobre distintos conjuntos, mencionados en el contrato con su dirección postal. Es cierto que estos contratos no se han configurado como arrendamientos, en la forma prevista en el artículo 1.6 de la ley, que es la alternativa que la ley ofrecía a la constitución como derecho real. Pero no parece -dice la Audiencia- que sea contrario a la ley atribuir el derecho de uso sobre distintos inmuebles, siempre que los mismos estén determinados; lo están en este caso y por ello no puede decirse que el contrato carezca de objeto» (Fº.Dº.3º).

“errada” dicha doctrina¹⁰. De manera resumida, procedemos seguidamente a exponer los argumentos de la jurisprudencia menor –que antes adelantábamos- contrarios a la doctrina del alto Tribunal. Estos argumentos son:

- El propio art. 10.2.I es claro cuando dispone que la falta u omisión de las menciones preceptivas recogidas en el art. 9.1, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de tres meses. La sanción por la falta de información no es, por tanto, la nulidad del contrato. Entenderlo de otra manera, sería ir en contra de la ley¹¹.
- El problema del objeto del contrato no puede ser enturbiado, confundido o “camuflado” con la cuestión de los requisitos exigidos por la Ley y, por tanto, no parece procedente afirmar que el contrato carece de objeto porque no conste en el mismo alguno o algunos de los extremos exigidos legalmente (en este caso, el alojamiento)¹².
- No toda omisión de menciones preceptivas puede interpretarse como falta o indeterminación del objeto del contrato:
 - Cuando se trate de omisión de informaciones que no afecten al objeto del contrato, ello solamente facultará al usuario para resolver al amparo del art. 10.2.I.
 - Sólo la inexistencia de ciertas menciones que den lugar a la indeterminación del objeto del contrato, puede acarrear la nulidad del mismo *ex art.* 1261 CC¹³.

¹⁰ Con relación a las críticas realizadas respecto a la misma doctrina jurisprudencial sentada por la STS de 15 de enero de 2015 (RJ\2015\876), puede consultarse CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, Guillermo, “La determinabilidad del objeto –del turno y del alojamiento- en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 6/2015. El autor considera “erradas” tanto la solución que se da al caso en dicha sentencia resuelto, como la jurisprudencia en ella asentada (que es reiterada en la que ahora se comenta).

¹¹ Así se afirma en las SSAP Barcelona (Sección 16ª) 24 noviembre 2010 (AC\2011\704) (Fº. Dº. 2º) y 24 julio 2012 (JUR\2012\294779) (Fº. Dº. 3º). En la última resolución citada, se sostiene al respecto: «Puede argumentarse que se puede mentir por omisión, lo cual es cierto. Pero no puede haberlo ignorado la ley y, sin embargo, pese a saberlo, la norma sólo hace derivar de la omisión de información el derecho a resolver. Y además no distingue. Dice que si se omitió la información del artículo 9, y del artículo 8 en realidad también, habrá derecho a resolver».

¹² Pueden consultarse al respecto los argumentos recogidos en la SAP Barcelona (Sección 16ª) 24 julio 2012 (JUR\2012\294779) así como el Voto Particular formulado a la STS de 15 enero 2015 (RJ\2015\876).

¹³ SAP Barcelona (Sección 16ª) de 24 julio 2012 (JUR\2012\294779) (Fº.Dº. 5º).

- Entendido el “objeto del contrato” como las prestaciones que cada parte ha de realizar, habrá indeterminación de objeto cuando haya de celebrarse un nuevo acuerdo entre las partes para determinar aquéllas¹⁴.
- En cualquier caso, la ineficacia del contrato por falta de objeto no se regulará por la Ley 42/1988 (art. 1.7) como mantiene el TS, sino por la normativa general del Código Civil (art. 1261 y ss.). El art. 1.7 no tiene por finalidad ni sancionar la omisión de menciones necesarias en el contrato (para ello está el art. 10.2.I) ni tratar los casos de inexistencia de objeto del mismo (para lo que habrá que acudir a las normas generales del Código Civil)¹⁵.
- La decisión sobre el carácter indeterminado del objeto del contrato estará relacionada con la naturaleza real o personal del derecho transmitido, de manera que en el primer caso el derecho habrá de recaer sobre un inmueble concreto, pero en el segundo, el derecho podrá ejercitarse en numerosos apartamentos distintos, situados en varios complejos turísticos. No obstante, este criterio se matiza en dos sentidos:
 - Por un lado, se alude a la conveniencia de recordar la consolidada jurisprudencia sobre contratos en general que recuerda la importancia del contenido del contrato al margen del nombre y de la naturaleza misma con que las partes lo nominen o califiquen (lo que, desde luego, no impide su nulidad por dolo, si tal imprecisión es ocasionada intencionalmente por una de las partes¹⁶; pero nunca por falta de objeto)¹⁷.
 - Por otro, pese a la calificación que se dé en el contrato o documento informativo al derecho transmitido, como real o personal, en los casos de duda sobre el carácter determinado del objeto, habrá que estar a la intención de las partes (la primera regla de interpretación de los contratos que recoge

¹⁴ En este sentido se pronuncia la SAP Barcelona (Sección 16ª) de 18 noviembre de 2009 (AC\2010\96) (Fº. Dº. 3º).

¹⁵ SAP Barcelona (Sección 16ª) 24 julio 2012 (JUR\2012\294779) (Fº. Dº. 5º).

¹⁶ El Fº.Dº.2º de la SAP Barcelona (Sección 16ª) 24 noviembre 2010 (AC\2011\704) declara al respecto: «*Se ha resaltado en ocasiones la necesidad de aplicar a estos contratos las normas generales sobre inexistencia e invalidez de los contratos, en evitación de hacer a las partes de peor condición que a los que contratan fuera del ámbito de la legislación especial. En este sentido, la falta de información o de documentos puede contribuir, en unión de otros factores (a solas, la falta de mención o de documentos debe limitar su efecto a lo que dispone el art. 10 de la Ley), a apreciar la existencia de dolo en la contratación*».

¹⁷ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., cit.

el art. 1281 CC hace prevalecer la intención evidente de los contratantes, aun cuando no se ajuste a las palabras utilizadas)¹⁸.

- Finalizamos reproduciendo un último argumento en defensa de la conservación del contrato, manifestado por la Audiencia Provincial de Barcelona en la sentencia ahora recurrida¹⁹: *«El objeto de un contrato es la prestación o prestaciones que han de ser desarrolladas por los contratantes. Si eso consta en el contrato es que tiene objeto, hasta el punto de que el artículo 1.289 del Código Civil sólo permite anular un contrato si no puede conocerse cuál fue la intención de los contratantes, ni siquiera aplicando las reglas que preceden a dicha norma. Reglas dentro de las cuales tiene singular importancia la de que si las palabras parecen contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas. La norma del artículo 1.289 a que nos hemos referido pone de relieve un principio claro del derecho civil: el de que la anulación de los contratos es indeseable y sólo cabe acordarla cuando no hay más remedio. Es un fenómeno indeseable porque la vigencia de los contratos y el respeto a los mismos es uno de los instrumentos principales para el funcionamiento de la economía y de la convivencia social»*²⁰.

Sea como fuere, pese a las críticas que la doctrina del TS ha recibido, el primer efecto práctico que la misma tendrá será la de hacer a las empresas que comercializan esta clase de derechos extremar el cuidado y rigor en la redacción de los contratos y demás documentación dirigida al adquirente-consumidor, para evitar la nulidad o resolución de los que a partir de ahora concierten, sometidos en la actualidad a la nueva Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico.

¹⁸ En este sentido se pronuncian las SSAP Barcelona (Sección 16ª) de 18 noviembre de 2009 (AC\2010\96) (Fº Dº 3º) y 14 de marzo de 2013 (PROV\2013\172090) (esta última, recurrida en casación en el caso comentado), en las que pese a recogerse expresamente en el documento informativo que se confería a los titulares un “derecho real de uso y disfrute por tiempo ilimitado”, al ser la intención de las partes la de transmitir derechos de arrendamiento sobre apartamentos determinables, de entre un conjunto de complejos especificados en el contrato, se concluye afirmando que: *«Como no quisieron transmitir y adquirir las partes un derecho real, no pueden los demandantes invocar la falta de las menciones imprescindibles para configurar un derecho de dicha clase, para obtener la declaración de nulidad del contrato por inexistencia del mismo»*.

¹⁹ SAP Barcelona (Sección 16ª) de 14 de marzo de 2013 (JUR\2013\172090).

²⁰ En idéntico sentido se pronuncia la SAP Barcelona (Sección 16ª) de 24 julio 2012 (JUR\2012\294779) (Fº.Dº. 5º).