



UNIVERSIDAD DE JAÉN
Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas

Trabajo Fin de Grado

**CONTRATOS TURÍSTICOS:
CONTRATO DE
APROVECHAMIENTO POR
TURNO DE BIENES
INMUEBLES DE USO
TURÍSTICO**

Alumno: Patricia Bergillos Alcalá

Junio, 2017

INDICE

CAPITULO I - CAPÍTULO INTRODUCTORIO.....	5
1. DELIMITACIÓN GENERAL DEL TEMA.....	5
1.1. Detección de necesidad de desarrollo del marco legal para para los contratos turísticos de aprovechamiento por turnos	5
1.2. Marco normativo actual de los contratos turísticos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Ley 4/2012.	7
2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y METODOLOGIA	9
CAPITULO II - LEY 4/2012, LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO	11
1. AUTORIZACIONES, INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO Y SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.	11
1.1. Requisitos previos al establecimiento del régimen de aprovechamiento.	11
1.2. Constitución del régimen de aprovechamiento y contenido de la escritura pública.....	12
1.3. Obligaciones de notarios y registradores.....	14
1.4. Modificaciones documentales posteriores a la constitución del régimen.....	15
2. IMPORTANCIA DE LA EDICIÓN DE UN DOCUMENTO INFORMATIVO CON CARÁCTER DE OFERTA VINCULANTE.	15
3. CONTRATOS ENTRE PROPIETARIOS Y EMPRESA DE SERVICIOS.....	17
CAPITULO III - ESTUDIO DEL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURISTICO	19
1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA	19
2. ELEMENTOS DEL CONTRATO	20
2.1. Elementos personales.....	20
2.2. Elemento formal y temporal del contrato: novedades de la Ley de 2012.....	21
3. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES IMPLICADAS.....	22
4. PROBLEMÁTICA DEL DERECHO AL DESISTIMIENTO Y DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR EL CLIENTE	24
CAPITULO IV - ANALISIS CRÍTICO DE LA LEY: EVOLUCIÓN ANTE LA SITUACIÓN DEL DESAMPARO DEL CUMSUMIDOR O ADQUIRIENTE	28



1. EVOLUCIÓN DEL MARCO LEGAL SEGÚN PUNTOS DE VISTA DE CONSUMIDOR Y PROPIETARIO	28
2. CASO PRÁCTICO.....	30
CONCLUSIONES.....	33
BIBLIOGRAFÍA.....	35
INDICE DE LEGISLACIÓN.....	37
JURISPRUDENCIA.....	38
ANEXO I: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LA LEY 4/2012.....	39
ANEXO II: TABLA COMPARATIVA DE LA EVOLUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS INFORMATIVOS.....	44
ANEXO III: SENTENCIA DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2015 - SALA PRIMERA DE LO CIVIL DEL TS (SENTENCIA Nº: 776/2014, PONENTE: SEÑOR ORDUÑA MORENO).....	49

RESUMEN

El presente trabajo trata sobre los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y su marco jurídico. En el mismo, se expone la evolución de la normativa que regula dichos contratos de aprovechamiento, los trámites para la constitución del régimen, el contenido de los contratos y los requisitos legales exigidos. Esta exposición sirve de base para un posterior análisis de los factores que crean el desamparo del consumidor en este tipo de transacciones comerciales y la evolución que ha tenido la Ley en España, por transposición Europea, para fijar amparo legal al consumidor y evitar los casos de fraude que se dieron a lo que, inicialmente, se denominó multipropiedad.

ABSTRACT

The hereby paper deals with the real estate time-sharing rights and its legal framework. It sets forth the evolution of the regulation governing the time-sharing agreements, the procedures for the establishment of its regime, the terms of the agreements and the applicable legal requirements. This serves as the basis for a further analysis of the factors that generate the defenceless position of the customer in this kind of commercial transactions and the evolution of the Law in Spain, due to the transposition of the European legal framework, to provide the customer with legal protection and to avoid the cases of fraud that took place in relation to, what was initially called, "multipropiedad".

CAPITULO I

CAPÍTULO INTRODUCTORIO

1. DELIMITACIÓN GENERAL DEL TEMA

1.1.DETECCIÓN DE NECESIDAD DE DESARROLLO DEL MARCO LEGAL PARA PARA LOS CONTRATOS TURÍSTICOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS

La mayoría de los autores sitúan el origen del termino multipropiedad en Francia¹ en los años 60, en la realización de contratos donde lo que se transmite es el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año.

En España, se tienen pocos antecedentes de este tipo de explotación, como la inscripción en 1960 en el Registro de la Propiedad Industrial una patente de invención de unas llamadas ‘pólizas de verano’, que atribuían a sus titulares el derecho a disfrutar de un alojamiento vacacional por ‘períodos fijos o variables’.

Puede verse, en cambio, antecedentes en otros ámbitos, como el régimen jurídico de dulas, tradicional en Canarias, que consiste en dividir temporalmente la explotación del agua entre sus titulares; las comunidades pro-diviso con la concurrencia de los derechos dominicales de invernadero, agostadero, pastos y de labor (cada dos, tres o seis años), propios de Extremadura, la dula de aprovechamientos de pastos y la división temporal del uso y disfrute de una finca por razón de diversos cultivos, establecida en el derecho histórico.

No obstante, la detección de necesidad de legislar este tipo de contratos se inició debido a varios factores, entre ellos el esquema atractivo con el que los promotores presentaban el producto, el desconocimiento inicial de los adquirientes en relación a las condiciones de funcionamiento de la “multipropiedad” y, finalmente, a la de desigualdad entre promotores y adquirientes, lo que conllevó a múltiples fraudes donde las promotoras dejaban de cumplir los compromisos adquiridos con los clientes. Esta desprotección del consumidor y la falta de un marco legal donde ampararse, promovió el desarrollo del marco legal por parte de la Unión Europea para establecer los derechos de los consumidores así como las características y contenidos de los contratos según su tipología.

¹ Molinari Vilchez, W. (2002), *La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad* (Pregrado de doctor). Universidad Complutense de Madrid, Madrid, España, p.5.

El inicio del establecimiento de un marco legal para los contratos de productos vacacionales de larga duración en nuestro país se inició con la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, como trasposición de la Directiva 1994/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.

El Ámbito de aplicación de esta directiva estaba limitado a los Contratos dirigidos a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido, cuyos objetivos principales eran mejorar la protección a los adquirentes, estableciendo la información, contenido mínimo del contrato, lengua de su redacción, derecho de desistimiento y prohibición del pago de anticipos en el plazo de su ejercicio e ineficacia de determinados préstamos de financiación.

La transposición de la Directiva 1994/47/CE a nuestro ordenamiento jurídico se hizo por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Esta normativa rechazaba por inadecuada la de «multipropiedad», ya que entendía que el derecho de aprovechamiento por turnos no es un derecho real de propiedad. Esta Ley, además de transponer dicha Directiva, establece una regulación más amplia basándose en el Derecho Privado mercantil y civil del Estado Español: “determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea” (Ley 1998, exposición de motivos I, pág. 5)

Posteriormente, a raíz de la aparición de otros productos vacacionales, se desarrolló la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, que deroga la Directiva 1994/47/CE.

Esta viene a legislar no solo los Contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, sino también los de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio.

Como objetivos genéricos la Directiva viene a completar lagunas, ampliar la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, reforzar la información al consumidor, regular con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, ampliar la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, exigir un calendario de pagos para los contratos de larga duración y determinar la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento.

Como objetivos de trasposición obligatoria, obliga a los Estados a organizar la reparación judicial y administrativa de los derechos de los consumidores, a fomentar la elaboración de códigos de conducta, a hacer posible la creación y desarrollo de procedimientos extrajudiciales adecuados y efectivos para la solución de los litigios en materia de consumo y a establecer un sistema de sanciones efectivas, proporcionadas y disuasorias en caso de incumplimiento por los empresarios de las disposiciones nacionales que desarrollen esta Directiva.

1.2. MARCO NORMATIVO ACTUAL DE LOS CONTRATOS TURÍSTICOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES. LEY 4/2012.

Según la exposición anterior, como obligación de trasposición de la Directiva 2008/122/CE, y estando España fuera del plazo establecido por la UE, se desarrolla el Real Decreto Ley 8/2012, derogado ese mismo año por la Ley 4/2012. Las modificaciones de la Ley sobre el Real Decreto Ley son poco relevantes, a excepción del segundo párrafo introducido en el artículo 8, “el incumplimiento de las previsiones contenidas en el párrafo anterior del presente precepto, 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 y, todo ello, sin perjuicio del derecho de desistimiento regulado en la presente Ley, ni de las sanciones que se pudieran imponer al empresario conforme al artículo 22 de la misma.”. La Ley ya no solo establece la información obligatoria y mínima que el empresario debe facilitar, previa al contrato o en el mismo, sino que da amparo al consumidor en cuanto al posible incumplimiento del empresario respecto a esta.

Ante este escenario, se desarrolla la Ley 4/2012, normativa actualmente vigente. Esta queda descrita en el preámbulo de la Ley, por lo que haremos un desglose simplificado de la misma (ANEXO I), profundizando en los puntos más significativos y que aplican en especial

al contrato de aprovechamiento por turnos de bienes de uso vacacional a lo largo del presente documento.

Esta nueva 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, contempla cuatro figuras contractuales reguladas en los mismos términos que la Directiva 2008/122/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, siendo las siguientes:

- i) *Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico*, es: "aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación." (Art.2)

Por lo tanto, consumidor y propietario llegan a un acuerdo en el cual, el consumidor tiene el derecho de uso y disfrute de uno o varios alojamientos durante el periodo mínimo que establezca la Ley.

- ii) *El contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración* es "aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, esencialmente el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios". (Art.3)

En este tipo de contratos el cliente compra descuentos y/o otras ventajas en alojamientos vacacionales, pudiendo combinarse con otros servicios o viajes, siendo siempre en periodos superiores a un año.

- iii) *El contrato de reventa* es entendido como "aquel en virtud del cual un empresario, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración." (Art.5)

En este caso, el contrato engloba el servicio que un empresario proporciona al consumidor o propietario para el trámite de los anteriores contratos mencionados.

- iv) El contrato de intercambio es "aquel en virtud del cual un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico." (Art.6). Por último, en este tipo de contrato ambas partes quedan satisfechas a modo de truke.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y METODOLOGIA

El objetivo principal del presente trabajo es conocer y analizar los vacíos legales aún existentes en relación al marco legal sobre el aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico desde el punto de vista del consumidor y que, por tanto, aún a día de hoy dejan al mismo en condiciones de desamparo frente a los empresarios en este tipo de transacciones.

Para la consecución de este objetivo, hemos seguido las siguientes pautas:

- Realizar un análisis general de los contratos de aprovechamiento por turnos, regidos por la Ley 4/2012.
- Analizar de forma específica los Contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico: características, elementos, novedades incluidas respecto a normativas anteriores, obligaciones y derechos de las partes establecidas en el mismo.
- Estudiar la importancia de los documentos informativos precontractuales.
- Investigar la problemática de los consumidores respecto al derecho al desistimiento y la resolución del contrato.
- Realizar un análisis crítico de la Ley actual desde el punto de vista del consumidor, exponiendo un caso práctico de arbitraje.

Por último, respecto a su metodología, y para su elaboración nos hemos basado, tanto en *fuentes primarias*, como es la normativa española y europea que ha regulado aprovechamiento por turnos de productos vacacionales, y documentos informativos relacionados con el contrato en estudio, y el estudio de un caso práctico de arbitraje para extraer las conclusiones finales, pues la resolución de estos litigios es más común a través de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos, y por ello he dejado al margen su estudio jurisprudencial, al ser un trabajo de ese estudio doctrinal; así como *fuentes secundarias*,



teniendo en cuenta las tesis realizadas al respecto de dicha normativa, y los manuales y artículos de ámbito jurídico especializados sobre la materia.

CAPITULO II

LEY 4/2012, LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO

Para que el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso vacacional sea válido, aparte de tener que cumplirse las premisas establecidas en los artículos 11 y 30 sobre su contenido y forma, el empresario debe cumplir varias premisas previas, como son el establecimiento del régimen de aprovechamiento, y las condiciones de información precontractual. Analizamos a continuación los trámites, documentación y contenido exigido antes de que pueda producirse la formalización del contrato de aprovechamiento entre empresario y consumidor.

1. AUTORIZACIONES, INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO Y SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

1.1.REQUISITOS PREVIOS AL ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO.

Para establecer un régimen de aprovechamiento por turnos sobre una propiedad en los términos establecidos legalmente, inicialmente el propietario registral del inmueble debe cumplir los trámites establecidos en el artículo 25, 26 y 28 de la Ley 4/2012. Estos son:

1. Inscripción de la conclusión de la obra en el registro de la propiedad → Incorporación al catastro inmobiliario. Para obra nueva, inscripción declaración de obra nueva en construcción.
2. Cumplir requisitos para ejercer actividad turística.
3. Licencia de apertura, primera ocupación (alojamientos, zonas comunes y de servicios) y cedula de habitabilidad. Para obras iniciadas, obtención de Licencia de obra.
4. Licencia para la actividad turística (según exija Normativa de cada comunidad autónoma).
5. Haber realizado contrato con empresa de servicios o asunción de dichas obligaciones por parte del propietario.
6. Establecer las siguientes garantías y seguros:
 - a. Garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción previstas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - b. De responsabilidad civil, que se mantendrá en vigor durante la promoción y hasta la transmisión de todos los derechos de aprovechamiento por turno, de los

daños que él o cualquiera de sus dependientes causen a terceros. Este seguro podrá suscribirse por periodos anuales y se renovará durante la vigencia del régimen. La suma asegurada deberá ser no inferior a la parte proporcional del valor asignado al conjunto, correspondiente a la parte no comercializada al inicio del periodo de contratación del mismo.

- c. De responsabilidad civil de los daños en que incurran los ocupantes de los alojamientos por su utilización;
- d. Seguro de incendios y otros daños generales del edificio o del conjunto de sus instalaciones y equipos.
- e. En obras en proceso, concertar en favor de los consumidores un aval bancario o seguro de caución para los casos en los que la obra no se finalice en la fecha prevista o no se incorpore el mobiliario pactado, para garantizar la posible devolución de las cantidades a cuenta que hubieran entregado los adquirentes. Las cantidades recibidas por este concepto serán independientes de las que puedan percibirse en concepto de indemnización de daños y perjuicios, consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones. Este aval o seguro no podrá extinguirse hasta la inscripción del acta notarial donde conste la finalización de la obra.

En relación a los seguros indicados en los apartados c) y d), el tomador de estos seguros será el propietario o promotor, que podrá pactar con la empresa de servicios que esta última se haga cargo del coste de las primas.

1.2.CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO Y CONTENIDO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Una vez realizados todos los trámites y cumplidas las cláusulas anteriormente mencionadas, el régimen de aprovechamiento se constituirá formalmente mediante escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura pública deberá concurrir la empresa que haya asumido la administración y prestación de los servicios, salvo manifestación expresa del propietario de que son por él asumidos directamente.

Según establece el artículo 23.7, cualquier contrato realizado previo a la constitución del régimen de aprovechamiento con las condiciones anteriormente descritas, será nulo de pleno derecho.

La escritura pública deberá contener la siguiente información: Descripción de la finca y del edificio o edificios, y servicios comunes, en obras en construcción, fecha límite de finalización, descripción de los alojamientos que integren cada edificación, en inmuebles destinados también a explotación turística delimitación de los alojamientos gravados con derechos de aprovechamiento por turno y para qué períodos al año. Número de aprovechamientos por alojamiento, duración, día y la hora inicial y final, la cuota, el mobiliario que tenga destinado y su valor, y los días del año reservados por alojamiento a reparaciones y mantenimiento, número correlativo de cada aprovechamiento respecto a cada alojamiento, los servicios que se han de prestar inherentes al aprovechamiento expresando que éstos se asumen directamente por el propietario o por una empresa de servicios así como la retribución de los servicios, gastos de comunidad, los estatutos del régimen de aprovechamiento por turnos, si se hubiesen establecido, situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble y duración del régimen.

A la escritura pública deberá incorporarse la siguiente documentación:

1. Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, así como el plano de distribución de los distintos alojamientos en la respectiva planta.
2. Originales o por testimonio notarial del contrato celebrado con la empresa de servicios.
3. Originales o por testimonio notarial de los contratos de seguro a que se refiere el artículo 28 (De responsabilidad civil, que se mantendrá en vigor durante la promoción y hasta la transmisión de todos los derechos de aprovechamiento por turno, de los daños que él o cualquiera de sus dependientes causen a terceros; De responsabilidad civil de los daños en que incurran los ocupantes de los alojamientos por su utilización)

De los contratos mencionados en los apartados 2 y 3, deberá acompañarse una copia éstos para su archivo en el Registro de la Propiedad. La persona o personas físicas que otorguen la escritura serán responsables de la realidad de los contratos incorporados.

4. Documento acreditativo de haberse constituido el aval o el seguro de caución para inmuebles en construcción
5. Una vez realizada la escritura pública del régimen de aprovechamiento en el caso de inmuebles en construcción, se hará constar su terminación en el registro de la propiedad su conclusión, teniendo un plazo de 3 meses para hacerlo a contar desde la conclusión de la misma. En este caso, para poder inscribirla, será necesario aportar todas las licencias y documentos (Licencias, seguros, etc.,) anteriormente mencionados necesarios para las obras terminadas, y que en caso de obras en construcción aún no

habían podido solicitarse o formalizarse. Esta inscripción deberá notificarse a todos los adquirentes de derechos de aprovechamiento por turno sobre el inmueble.

1.3.OBLIGACIONES DE NOTARIOS Y REGISTRADORES.

A parte de todos los requisitos ya mencionados, necesarios para el establecimiento del régimen de aprovechamiento y los contenidos de la escritura pública, la Ley otorga ciertas obligaciones a notarios y registradores para asegurar su cumplimiento, siendo:

1. Los notarios no autorizarán una escritura reguladora de un régimen de aprovechamiento por turno y los registradores no lo inscribirán mientras no se les acredite el cumplimiento de los requisitos previos descritos anteriormente.
2. El registrador suspenderá la inscripción de la escritura pública de regulación del régimen de aprovechamiento de aquellos apartados o artículos de los estatutos que impongan a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno alguna obligación o limitación contraria a lo establecido en el título II de la Ley.
3. En caso de no constar como fincas registrales independientes los distintos alojamientos destinados a aprovechamientos por turno, el registrador les abrirá folio, aunque en la escritura reguladora no se haga división horizontal del inmueble.
4. El registrador archivará copia de los contratos incorporados a la misma, haciéndolo constar en la inscripción del régimen y en toda la publicidad que dé, tanto del inmueble, como de los derechos de aprovechamiento por turno, debiendo acompañar copia de tales contratos a las certificaciones que expida relativas al inmueble sobre el que se ha constituido el régimen, cuando así se le hubiera pedido expresamente en la solicitud de certificación.
5. Si después de constituido el régimen se aportaran para su archivo en el Registro un nuevo contrato con una empresa de servicios, en el caso de que el propietario no quiera seguir haciéndose cargo de los mismos o por haberse extinguido el contrato o en caso de resolución, o un acta de manifestaciones en la que el propietario se haga cargo directamente de los servicios o cuando se aporte la información precontractual a que se refiere el artículo 9, el registrador archivará copia y hará constar el hecho por nota al margen de la inscripción del régimen con referencia al legajo donde hayan sido archivados. El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si la

documentación precontractual no contuviera las menciones exigidas en el artículo 9. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente.

Esto no es algo casual, puesto que la evolución de la normativa reguladora desde el inicio de la “multipropiedad” se ha apoyado en la inscripción y registro de los documentos que se han marcado como obligatorios para la constitución del régimen de aprovechamiento y como un derecho para los consumidores respecto a los contratos de aprovechamiento, pues *“la figura de la multipropiedad ha tenido en España que irse haciendo poco a poco a través de la práctica notarial y registral fundamentalmente, porque es precisamente esta modalidad la que tiene perfecto encaje en nuestro sistema de transmisión inmobiliaria.”*²

1.4.MODIFICACIONES DOCUMENTALES POSTERIORES A LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN.

La Ley establece, para amparo de los consumidores, que cualquier modificación que se realice en los contratos y documentos anteriormente mencionados, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad. Además, cualquier modificación introducida debe estar siempre que esté permitida por todos los preceptos legales establecidos en el Título II. Estas modificaciones solo pueden realizarse por el propietario registral, con la premisa de tener el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares del derecho de aprovechamiento.

2. IMPORTANCIA DE LA EDICIÓN DE UN DOCUMENTO INFORMATIVO CON CARÁCTER DE OFERTA VINCULANTE.

Para un correcto análisis de los documentos informativos o información precontractual, se expone en el ANEXO II las principales diferencias y evolución de la misma a lo largo de la normativa española.

Inicialmente y para evitar la desinformación del consumidor o la publicidad engañosa respecto a los productos que estaban adquiriendo, en este ámbito el derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, la Ley del 98 estableció una información mínima que el

² García Más, F.J. (2012), “Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la Ley 4/2012. Especial referencia a la práctica notarial y registral”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo* 3, p.121. Disponible online en: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/122/99>

propietario debía facilitar al adquirente del derecho, la obligación de su inscripción en el Registro de la Propiedad así como su inclusión posterior en el contrato que se realizara entre las partes para la adquisición del derecho. No obstante, no establece la obligación de entrega de esta información, sino que lo deja a solicitud del adquirente. En este sentido, la nueva Ley si establece que deberá ser entregado al adquirente con suficiente antelación, y establece un soporte duradero y fiable para dicha información hasta el punto que introduce la novedad de la posibilidad de nulidad si no se cumplen los requisitos de soporte de la información establecidos en la Ley. Respecto a la inscripción de esta información en el registro, la nueva normativa no establece tal obligación, mientras que la antigua Ley del 98 establecía esta obligación y el amparo del adquirente de rescindir el contrato si la información facilitada no coincidía con la información depositada en el Registro.

*“El artículo 8.2 de la Ley 42/1998 derogada (modificado por Ley 14/2000 y 24/2001) obligaba al propietario o promotor que se propusiera iniciar la transmisión de derechos de aprovechamiento a editar, de acuerdo con la normativa de las CCAA competentes en materia de consumo, un documento informativo que entregará gratuitamente a toda persona que solicite información. Este documento informativo, que deberá preceder a toda publicidad según la redacción de la norma, habrá de estar a su vez precedido por la inscripción de la escritura reguladora del régimen, ya que no podrá ser entregado sino después de ser archivado en el Registro de la Propiedad correspondiente. La Ley 4/2012 contiene una normativa sobre publicidad e información precontractual ajustada a la Directiva 2009, superando el anterior sistema de depósito de folletos informativos en el Registro de la Propiedad, que, a juzgar por los estudios realizados por el Colegio de Registradores de España, se manifestó completamente inútil.”.*³

Por otro lado, la nueva ley amplía los plazos para desistimiento levemente en función de si ha entregado la información precontractual, pero no establece sanciones por el incumplimiento de los preceptos establecidos para esta información: *“El dies a quo del plazo de catorce días para la desvinculación unilateral del contrato por parte del adquirente varía en función del cumplimiento de los deberes contractuales del empresario en orden a la información precontractual a suministrar, a la cumplimentación y entrega del formulario de desistimiento y a la entrega de la documentación contractual, pero a diferencia de lo que acontecía en la Ley 42/1998, ya no existe en la Ley 4/2012 una resolución-sanción basada en*

³ González Carrasco, M. (2012), “El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico” *Revista CESCO de Derecho de consumo* 3, p.15. Disponible on line: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/issue/view/28>

el incumplimiento de dichos deberes como consecuencia separada del propio derecho de desistimiento”⁴.

Por tanto, se desprende la importancia de la información precontractual como oferta vinculante respecto a las obligaciones del propietario, siendo esta información crucial para evitar posibles abusos al adquiriente por falta de conocimiento del derecho que adquiere y, estableciendo derecho al desistimiento con plazos cada vez mayores para su ejercicio si no se cumplen las cláusulas legales establecidas en torno a su entrega y contenido.

3. CONTRATOS ENTRE PROPIETARIOS Y EMPRESA DE SERVICIOS.

La obligación del propietario respecto a la empresa de servicios viene establecida por el Artículo 34 de la Ley, que establece que “El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios. En caso de incumplimiento por la empresa de servicios, el propietario o promotor deberá resolver el contrato y exigir el resarcimiento de daños y perjuicios. La acción de resolución corresponde al propietario o promotor. En todo caso, cualquier titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios y las indemnizaciones que correspondan en el caso de que tal prestación no se efectúe. Una vez resuelto el contrato celebrado con la empresa de servicios que lo ha incumplido, el propietario o promotor deberá asumir directamente la prestación del servicio o contratarla con otra empresa de servicios. Cualquier alteración del contrato no perjudicará, en ningún caso, a los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno.”

En el momento en el que se celebra un contrato entre propietario y consumidor, se crean a su vez contratos entre propietarios y empresas que prestan servicios, siempre y cuando el propio propietario o promotor no quiera asumir la prestación de dichos servicios. No solo se establecen las responsabilidades del propietario en los términos anteriores, sino que, es obligatorio a la hora de constituir el régimen de aprovechamiento que el propietario haya celebrado, de conformidad con lo establecido en el presente capítulo, el contrato con una empresa de servicios que reúna los requisitos que a éstas se exijan, salvo que el propietario, cumpliendo los mismos requisitos, haya decidido asumirlos directamente. (Art. 25.1.c). Estos contratos deben estar incluidos en la escritura pública de constitución del régimen, y, como se ha comentado en apartados anteriores, tanto notarios como registradores no podrían autorizar

⁴ González Carrasco, “El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, p.21.

ni inscribir, respectivamente, ningún régimen de aprovechamiento si no se cumplen todos los requisitos establecidos para su constitución.

En este aspecto la Ley ampara fehacientemente al consumidor respecto a los servicios incluidos en cada aprovechamiento, hasta en las posibles modificaciones posteriores a la constitución del régimen de aprovechamiento, ya que se establece en el artículo 27.3. que “El registrador suspenderá el archivo si en el acta el propietario o, en el nuevo contrato, la empresa de servicios no hacen asunción expresa de las condiciones del anterior, si el contrato se hubiera celebrado antes de la constitución del régimen o si la documentación precontractual no contuviera las menciones exigidas en el artículo 9. También suspenderá el registrador el archivo de aquellos contratos que no tengan las firmas legitimadas notarialmente”.

Cualquier modificación que se realice en los contratos y documentos anteriores, siempre que esté permitida por este título, no será válida mientras no se haga constar en el Registro de la Propiedad. Igualmente, se establece que. “El régimen sólo podrá ser modificado por el propietario registral, con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares” (Art. 27.4.).

En resumen, el propietario debe responsabilizarse de los servicios prestados, debe existir contrato con las empresas que los prestan en el acto de constitución del régimen y no puede realizar ninguna modificación sin el consentimiento de los consumidores y sin la asunción previa de todas las cláusulas que estaban previamente establecidas en las escrituras de constitución del propio régimen, quedando los derechos de los consumidores perfectamente cubiertos en este sentido.

CAPITULO III

ESTUDIO DEL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURISTICO

1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA

La palabra contrato es un término con origen en el vocablo latino *contractus* que nombra al convenio o pacto, ya sea oral o escrito, entre partes que aceptan ciertas obligaciones y derechos sobre una materia determinada. El documento que refleja las condiciones de este acuerdo también recibe el nombre de contrato. En definitiva, es un acuerdo de voluntades que se manifiesta en común entre dos o más personas (físicas o jurídicas). Sus cláusulas regulan las relaciones entre los firmantes en una determinada materia.

Muchos son los tipos de contratos que existen, no obstante, entre los más significativos se encuentran los siguientes:

- Privado, que es el realizado directamente por las personas que lo suscriben.
- Público, el que se encuentra autorizado por empleados públicos.
- Formal. En este caso, se trata del contrato que, tal y como establece la legislación pertinente, cuenta con una manera muy concreta de consentimiento por parte de los sujetos que intervienen en él.
- Bilateral, que es el que establece que quienes los suscriben asumen desde ese mismo momento una serie de obligaciones.

Todos los contratos dan lugar a efectos jurídicos, que son las obligaciones exigibles establecidas en su contenido.

La mayoría de los sistemas jurídicos exige que los contratos cumplan con tres requisitos: el consentimiento (la voluntad de las partes), el objeto (las cosas o servicios que pueden ingresar en el ámbito del comercio) y la causa (el motivo que lleva a las partes a celebrar el contrato).

°El artículo 2 de la Ley en vigor define el contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, como "aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación." Por tanto, es una relación jurídica entre las partes, donde se transmite un derecho real limitado de goce o un derecho personal, de carácter privado o público a elección de las partes, y de carácter formal.

En relación a la *naturaleza jurídica* destacar que según la ley 4/2012 (art 23. 4°): “El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota

indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad”. De modo que lo configura como derecho real limitativo del dominio, que incluso existirá como tal, en el caso de que se reúna en una misma persona, la cualidad de propietario y de titular del derecho de aprovechamiento.

Pero, a diferencia de la Ley del 98 que establecía como nulos todos los contratos no establecidos como derecho real, también permite su configuración como derecho personal, en virtud de lo que prevé el art. 23.6 de la citada ley. Así, el derecho de aprovechamiento objeto de estudio puede establecerse como un derecho real de goce o como un derecho personal, a elección de las partes.

2. ELEMENTOS DEL CONTRATO

2.1.Elementos personales

El contrato tiene todos los elementos y requisitos propios de un acto jurídico los cuales son los elementos personales, elementos reales y elementos formales. Este punto se centra en los elementos personales.

Los sujetos del contrato pueden ser personas naturales (físicas) o jurídicas, con la capacidad de obrar en derecho, necesaria para obligarse. En este sentido pues, la capacidad en derecho se subdivide en capacidad de goce (la aptitud jurídica para ser titular de derechos subjetivos, comúnmente denominada también como capacidad jurídica) y capacidad de ejercicio o de obrar activa o pasiva (aptitud jurídica para ejercer derechos y contraer obligaciones sin asistencia ni representación de terceros, denominada también como capacidad de actuar).

En los contratos de aprovechamiento por turnos podemos observar distintos sujetos que intervienen en la ecuación:

1. El Propietario o Promotor: Esta es la persona física o jurídica propietaria del inmueble que enajenará derechos bajo este sistema. Es aquel que desarrolla la idea, que abarca la compra del terreno o el financiamiento de la construcción y que puede incluir, incluso, la comercialización y la organización de los aspectos normativos.
2. El Consumidor o Adquirente: Es aquel que adquiere el derecho de aprovechamiento por turnos sobre un inmueble, mediante contrato.
3. La Empresa de Servicios: Es aquella empresa que contrata con el propietario para ofrecer los servicios de cara a los posibles adquirentes, se podría decir que es la empresa que directamente proporciona los servicios a los usuarios. No obstante, el propietario,

si cumple determinados requisitos, podrá ejercer dichas funciones si así lo desea.

2.2.ELEMENTO FORMAL Y TEMPORAL DEL CONTRATO: NOVEDADES DE LA LEY DE 2012.

1. Elemento temporal: Podemos entender como elemento temporal las cláusulas que delimitan temporalmente el objeto del contrato. En este caso, tendríamos dos elementos temporales:

- a. El turno o período anual de disfrute del derecho de aprovechamiento: nunca es inferior a 7 días seguidos y los turnos podrán tener o no la misma duración. Este período es el que determina el importe de las cuotas de los diferentes gastos comunes. Se incluye aquí el periodo de reparaciones y mantenimiento, durante el cual no podrá establecerse régimen de aprovechamiento, y que deberá ser mínimo de 7 días por cada elemento o alojamiento.
- b. El periodo durante el cual se establece el propio régimen de aprovechamiento: En este caso la Ley establece que será no inferior a un año y no superior a 50 años.

Las diferencias respecto al elemento temporal son dos:

- a. No se modifica el periodo mínimo del turno, pero si la diferencia entre los mismos, ya que se establece en la nueva ley que podrán tener la misma duración o no, mientras que anteriormente establecía que debían ser turnos iguales en duración.
 - b. Se reduce el periodo mínimo, que pasa de 3 años a 1, para establecer un régimen de aprovechamiento, pero se mantiene en 50 años el periodo máximo del régimen.
2. Elemento formal: Se entiende como elemento formal la configuración y soporte que debe tener el contrato. Según la Ley (art. 9) deberá constar por escrito u otro soporte duradero, con derecho a exigir escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad (es una aplicación de los contratos ad probationem, en el que si una de las partes se niega la otra puede acudir al Juez para sustituir la voluntad rebelde). El contrato deberá incluir, obligatoriamente, todo lo referente a la escritura de constitución, elementos, precios, servicios, intercambios, etc.

En este elemento se introducen varias modificaciones ya mencionadas, al establecer las características del soporte y un formato normalizado para la información precontractual

y contractual.

3. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES IMPLICADAS

El propietario ha de cumplir y por tanto todas las obligaciones que impone la Ley y haya asumido voluntariamente en el contrato, y tiene como derechos:

1. Disponer (vender, donar) su derecho de propiedad del inmueble (con las limitaciones de los turnos).
2. Resolver el contrato por falta de pago de las cuotas, salvo pacto en contrario. El propietario puede ejercer esta facultad de resolución a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente (por requerimiento notarial, correo certificado, etc.,) de pago al deudor consumidor bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de 30 días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas. Para llevar a cabo la resolución, el propietario debe consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente del derecho de disfrute al tiempo que reste hasta su extinción (como se resuelve, el propietario tiene que devolver al consumidor todas las cuotas que haya pagado por su disfrute futuro y que no va a poder disfrutar). Y el propietario se hace responsable frente a la empresa de servicios de las deudas del titular.
3. Resolver por incumplimiento de la empresa de servicios, siendo el propietario responsable ante los titulares del derecho, indemnizándole de los daños y procurándoles otro servicio; sin perjuicio del derecho de repetición contra la empresa de servicios.

El titular del derecho de aprovechamiento por turno tiene como derechos:

1. Disfrutar durante un período específico cada año de alojamiento, con mobiliario correspondiente, y los servicios complementarios;
2. Disponer de su derecho según resulta del art. 15 de la Ley, por lo que el derecho en sí puede venderlo o donarlo, pero no tiene posibilidad de disponer del bien, es decir, el inmueble.
3. Tendrá todos los derechos que resultan de las obligaciones del propietario (son derechos imperativos cuya renuncia es nula en la mayoría de los casos):
 - a. La publicidad deberá ser clara y comprensible para lo cual se prevé la utilización de “FORMULARIOS” al efecto. El objetivo es que el consumidor tenga la

oportunidad de considerar la oferta disponiendo de todos los elementos relevantes.

- b. Desistir del contrato en el plazo de 14 días (frente a los 10 con la antigua ley) siguientes a la celebración del contrato (o de cualquier contrato preliminar vinculante) sin alegar causa alguna y sin tener que indemnizar por ello, por lo que puede arrepentirse unilateralmente. Hay que destacar la imperatividad del formulario normalizado del desistimiento, de tal modo que si no se entrega por el empresario, los 14 días naturales empezarán a contar desde la recepción de dicho documento y vencerá en cualquier caso transcurrido un año y catorce días desde la celebración del contrato.
- c. Es reseñable destacar que con la antigua ley, el consumidor, tenía derecho a pedir su resolución en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del contrato, pero justificándolo en el incumplimiento de alguna obligación de propietario que el adquirente debe concretar [por ejemplo, por incumplirse alguna de las obligaciones de información que exige la ley, o si el documento informativo entregado no se corresponde con el archivado en el Registro, o si se ha empleado la palabra multipropiedad induciendo a confusión –SAP de Las Palmas de 14 de junio de 2000], y todo ello sin sanción alguna. Si bien, la nueva Ley prevé solamente que en caso de que si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada (incluidos los formularios), el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y, en todo caso, vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato.
- d. Exigir la devolución de las cantidades anticipadas (antes de que expire el plazo de desistimiento e incluso el de resolución) al estar prohibidas, así como la reserva de dinero en cuentas, reconocimiento expreso de deuda; así como exigir la ineficacia de los contratos accesorios (préstamo con un Banco o de financiación)
- e. Se prevé la eventual existencia de códigos de conducta del empresario del sector (auto compromisos de calidad).
- f. Se regula la acción de cesación (entidades representativas) contra conductas contrarias a la Ley que lesionen el interés de los consumidores y su régimen sancionador.

Y las obligaciones del titular del aprovechamiento son:

1. Tener un comportamiento civiliter en el disfrute del derecho.
2. Pago en tiempo y forma debida.
3. Las normas jurídicas que regulan los derechos del titular son imperativas, de tal modo que su renuncia en el contrato es NULA, al igual que son imperativas las normas que regulan las responsabilidades que le son propias al propietario, de modo que toda cláusula contractual que exonere al propietario o promotor de la responsabilidad son NULAS. Y por último también son NULAS las estipulaciones de sumisión a arbitraje, salvo si éstas se conciertan una vez que haya surgido la cuestión discutida o son de sometimiento al Sistema Arbitral de Consumo (que es público) o a un Tribunal arbitral especializado que pudiera constituirse, siempre que en su composición participen, en régimen de igualdad, las organizaciones de consumidores.
4. Extinción del contrato: como derecho limitado que se tiene que ser temporal, y viene fijada la duración de más de un año, pero pudiendo ser indefinido (antes entre 3 y 50 años). En cuanto a su extinción, termina su vigencia por las causas generales que afectan a los derechos reales (pérdida de la cosa, resolución del derecho del constituyente, nulidad del negocio constitutivo, etc.), y en concreto de los derechos limitados, así como por los específicos recogidos en la Ley del 2012.

4. PROBLEMÁTICA DEL DERECHO AL DESISTIMIENTO Y DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR EL CLIENTE

Como se ha comentado anteriormente, el derecho de desistimiento es el procedimiento por el cual el consumidor puede desligarse del contrato por su sola voluntad, sin necesidad de alegar causa alguna, siempre y cuando se haga dentro del plazo permitido por la Ley, en este caso el plazo es de catorce días naturales a diferencia de los diez días que establecía la antigua Ley del 98.

El plazo para su ejercicio es de catorce días naturales y se computará (art. 12.2):

- a. A contar desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento.
- b. Si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento previsto en el artículo 11.4, el plazo empezará a contar desde que se entregue al consumidor el formulario de desistimiento debidamente

cumplimentado y vencerá, en cualquier caso, transcurrido un año y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción posterior del documento contractual. No obstante, *“en el caso de que la omisión no subsanada se refiera a la mención del propio derecho de desistimiento, la SAP Vizcaya 3.4.2007, AC 1736 lo entiende ejercitable en cualquier momento, sin sujeción a plazo, hasta que se comunica el derecho”*⁵, por lo que existe plazo en caso de no entrega del formulario pero según antecedentes legales, no existe plazo si lo que se omite es el propio derecho del adquirente al desistimiento.

- c. Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o el de la recepción posterior de dicho documento.

Parece ser que la Ley establece una regulación clara del derecho de desistimiento, sin embargo en la práctica han surgido algunos problemas.

La Ley no establece la obligación expresa del propietario de informar al adquirente de su derecho al desistimiento. Si establece, no obstante, que el contrato debe contener las cláusulas del derecho al desistimiento firmadas por el cliente y, además, establece que el empresario deberá entregar con la suficiente antelación en la información precontractual que, para el caso de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, se rige por el Anexo I de la Ley. Este Anexo, en su parte dos, recoge el derecho al desistimiento y la prohibición de pago de anticipos, entre otra información. Aún con todo lo expuesto, al no declararse expresamente como una obligación, debemos acogernos a lo expuesto en el Artículo 12.1, que establece que *“En defecto de lo dispuesto en la presente Ley, el derecho de desistimiento se regirá por el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.”*

El art. 69 de la LGDCU establece la obligatoriedad del empresario de informar y entregar formulario de desistimiento.

Por tanto, *“Se ha observado en la práctica que los empresarios contratantes no han cumplido esta obligación. Entonces, ¿cómo se solucionaría un caso en el que el adquirente no*

⁵ González Carrasco, “El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, p.21.

*ha sido informado del derecho de desistimiento que le asiste por parte del vendedor?”.*⁶ El análisis que realiza es claro, entendiendo como cláusula abusiva el incumplimiento de información del desistimiento y de la entrega del correspondiente formulario de desistimiento (Art. 82 LGDCU) y, por tanto, entendiendo legal la declaración de nulidad del contrato. No obstante, la Ley ampara al consumidor al indicar expresamente la prohibición de pago de anticipos durante la vigencia del periodo de desistimiento, pudiendo el consumidor solicitar igualmente la nulidad del contrato cuando este hecho se dé, imponiendo que *“son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos”* (art. 13.3).

Otra problemática que se desprende de la Ley es la “deficiente regulación jurídica de la nulidad de los contratos accesorios. Pues si se desiste del contrato de turno o es nulo, también lo sería el contrato de préstamo, y en vez de hacer responsable a ambos frente al cliente de la obligación de devolver las cantidades pagadas, se ha previsto que el consumidor deba, en primer lugar, devolver al Banco el préstamo que se le obligó a firmar y después pida la devolución

El art. 15 de la Ley 4/2012 recoge que si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento del contrato, los contratos accesorios quedan automáticamente sin eficacia y describe como contrato accesorio “todo contrato en virtud del cual el consumidor adquiere servicios relacionados con uno de los contratos enumerados en el párrafo anterior, cuando dichos servicios son prestados por el empresario o un tercero según lo convenido entre este y el empresario..”, incluyendo en este caso los contratos de préstamo con entidades bancarias para hacer frente a los pagos por el derecho de aprovechamiento por turno, ya que *“En este ámbito, el TS ha fijado como doctrina jurisprudencial no solo la ineficacia de los contratos accesorios cuando se ejerza el derecho de desistimiento y resolución del contrato principal, sino que también la nulidad del contrato principal conlleva la nulidad del contrato accesorio. En este aspecto, el TS ha dictaminado recientemente que cuando se produce la nulidad en un contrato de “multipropiedad” de una vivienda turística, la cancelación se extiende al contrato de financiación que los propietarios han suscrito con el banco para poder disfrutar del inmueble, pues, “al quedar sin efecto el contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento, corre la misma suerte el de préstamo concedido por el transmitente o por un tercero que hubiese actuando de acuerdo con él”.*⁷

⁶ Núñez Cruz, R.C. (2015), *Aspectos generales y problemáticos del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles* (Tesis de pregrado). Universidad de La Laguna, Tenerife, España, p.25.

⁷ Núñez Cruz, *Aspectos generales y problemáticos del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*, p.27.



No obstante, uno de los principales puntos que reflejan la falta de protección del consumidor frente al propietario, es que en vez de hacer responsable a ambos frente al cliente de la obligación de devolver las cantidades pagadas, se ha previsto que el consumidor deba, en primer lugar, devolver al Banco el préstamo que se le obligó a firmar y después pida la devolución a la empresa de multipropiedad (desaparecida en la mayoría de los casos). Esta solución legal va en contra de la doctrina de nuestros Tribunales españoles sobre la nulidad de los contratos accesorios al principal, suponiendo aún un punto de conflicto frente a los derechos del consumidor.

CAPITULO IV

ANÁLISIS CRÍTICO DE LA LEY: EVOLUCIÓN ANTE LA SITUACIÓN DEL DESAMPARO DEL CUMSUMIDOR O ADQUIRIENTE

1. EVOLUCIÓN DEL MARCO LEGAL SEGÚN PUNTOS DE VISTA DE CONSUMIDOR Y PROPIETARIO

La evolución del marco legal desde el punto de vista del empresario es, evidentemente, mucho más restrictiva en cuanto a su capacidad de obrar en este tipo de transacciones, ya que la justificación del desarrollo de un marco legal fue precisamente los casos de fraude realizados por estos cuando se realizaron los primeros contratos de aprovechamiento por turnos.

En este ámbito, y limitando la comparativa a la Ley de 1998 con respecto a la Ley actual aprobada en 2012, podemos resaltar que:

- a) Delimita de una forma más restrictiva la forma y contenido de la información que debe facilitarse al consumidor, de modo que dispone que el incumplimiento en contenido o forma de esta información da derecho al consumidor a resolver la relación contractual mediante notificación al empresario, donde exponga el hecho, siendo responsabilidad del empresario el demostrar mediante pruebas que el hecho no es verídico. En este ámbito, los propietarios pierden margen para operaciones fraudulentas o publicidad engañosa derivada de la falta de información o de la mala presentación de la información en cuestión de forma. Esta forma sustituye a la anterior de depósito en el registro de la propiedad, que la nueva norma no establece. (Anexo II)
- b) Respecto al desistimiento, no hay una modificación sustancial en comparación con ambas normativas contando los plazos que establecen, ya que el plazo se amplía de 10 a 14 días, no considerándose una modificación relevante. No obstante, la nueva normativa establece la entrega de un formulario de desistimiento no contemplado en la anterior Ley, ampliando el plazo a un año y catorce días para ejercer el derecho a desistimiento en caso de que no se entregue este formulario.
- c) Si bien ambas leyes prohíben el pago de anticipos durante el plazo de desistimiento, anteriormente imponía un plazo de tres meses desde la celebración del contrato para la resolución del mismo o bien daba la opción de su total cumplimiento. Actualmente, la Ley establece que los contratos realizados concurriendo en pago de anticipos durante el periodo de desistimiento son nulos, por lo que el consumidor podrá reclamar la nulidad del contrato sin límite ni plazos establecidos al efecto. Igualmente, la nueva ley también

intenta evitar las vías laterales que podían hacer posible evadir esta prohibición, pues amplía el concepto de “pago de anticipos” a “pago de anticipos, garantías, reserva de dinero en cuentas, reconocimientos expresos de deudas o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero a cargo del consumidor”.

- d) Contratos accesorios. La nueva ley establece la nulidad de los contratos accesorios, mientras que la antigua solo contemplaba los contratos entendidos como prestamos de adquisición. De esta manera, si el consumidor ejerce el derecho al desistimiento, todos los contratos accesorios incluidos los de financiación, quedarán sin efecto. Como se ha comentado anteriormente, uno de los principales puntos de desprotección del consumidor es que este debe devolver al Banco el préstamo que se le obligó a firmar para poder pedir posteriormente su devolución al propietario o empresa con la que firmó el contrato de aprovechamiento, habiendo estas desaparecido en la mayoría de los casos.
- e) Una de las novedades de la Ley actual es la imposición de carácter imperativo de la misma, es decir, aunque el consumidor quisiera desistir de sus derechos no podría, pues todo contrato que hiciera referencia a ese tipo de desistimiento, sería nulo de pleno derecho.
- f) Una de las ventajas que establece actualmente la Ley, es que flexibiliza el producto: ahora los turnos no tienen por qué ser de igual duración, intentando así fomentar el consumo de este tipo de productos en temporada baja.
- g) Analizando los seguros o garantías que el propietario o empresario debe realizar para poder establecer el régimen, cabe reseñar que actualmente se añaden dos modificaciones anteriormente inexistentes:
 - Ahora incluye las garantías por daños materiales por vicios o defectos de la construcción previstas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - Si bien ambas normativas establecen la necesidad de un seguro de responsabilidad civil de los daños que propietario o cualquiera de sus dependientes causen a terceros, ahora delimita tanto el valor de este (“La suma asegurada deberá ser no inferior a la parte proporcional del valor asignado al conjunto, correspondiente a la parte no comercializada al inicio del periodo de contratación del mismo”) como los periodos de suscripción (podrá suscribirse por periodos anuales y se renovará durante la vigencia del régimen).
- h) Se establecen formularios normalizados en vez de enunciar únicamente el contenido,

tanto para la información precontractual que se debe facilitar al consumidor como para el desistimiento, dificultando así posibles interpretaciones por parte de propietarios que podrían dar lugar a confusión o equivoco de los consumidores respecto al derecho que adquieren.

2. CASO PRÁCTICO.

Se ha elegido como caso práctico sentencia de fecha 28 de abril de 2015 - Sala Primera de lo civil del TS (Sentencia N°: 776/2014, Ponente: señor Orduña Moreno), en la que se trata sobre la nulidad de los contratos accesorios al contrato principal de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico. Pese a que el presente trabajo está dedicado al aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico según la Ley 4/2012 y la jurisprudencia escogida está realizada en base a la Ley del año 98, cabe mencionar que la Ley actual es demasiado nueva para que exista jurisprudencia del TS. Por otro lado, el trabajo se ha centrado igualmente en la evolución del marco legal de este tipo de contratos, siendo interesante el análisis de la sentencia escogida ya que la resolución hace mención a la Ley 4/2012, aparte de establecer doctrina jurisprudencial, como veremos más adelante.

La presente sentencia trata de estimar la aplicación de los artículos 10 y 12 de la Ley del 98, siendo la pregunta principal si la extensión de rescisión de contratos se amplía a los contratos accesorios en caso de nulidad, y no únicamente en caso de desistimiento o rescisión del contrato principal.

Resumen del proceso:

El proceso se inicia por solicitud de nulidad de contrato principal de aprovechamiento de bienes inmuebles de uso turístico y sus contratos accesorios, tanto del contrato de financiación como del contrato de vida destinado a garantizar los préstamos concedidos, alegando, entre otros, falta de información y veracidad de la misma en el contrato inicial, así como aplicación de los artículos 10 y 12 de la Ley 42/98.

La sentencia inicial falla a favor del demandante estableciendo la nulidad del contrato principal por falta de información e inveracidad en el contrato inicial. Respecto a los contratos accesorios, establece igualmente la nulidad, basándose en que el préstamo coincide en cuantía exacta con el importe estimado en el contrato principal por lo que existe un nexo entre ambos y porque la resolución de contrato mencionada en el artículo 12 de la Ley 42/1998 incluye todos los supuestos de ineficacia del contrato, acogiéndose al Art. 3.1. del Código Civil.

Posteriormente el banco interpone recurso de apelación únicamente en lo referente al contrato del préstamo, indicando que no existía relación previa entre las demandadas (empresario y banco) y que la interpretación de la Ley 42/98 es errónea, puesto que no debe aplicarse a nulidad de contratos, sino exclusivamente a los casos de desistimiento o rescisión. El recurso de apelación es estimado, pues aunque admite que existía acuerdo entre las partes sin haber requisito de exclusividad, interpreta que la nulidad de contratos de préstamo asociados a los contratos principales solo debe aplicarse a los casos de desistimiento o resolución y no a los de nulidad.

Finalmente, en recurso de casación los demandantes alegan no solo que la anulación debe extenderse a los contratos accesorios en caso de nulidad no siendo aplicable la interpretación literal de la Ley 42/98, sino que se vulnera la indemnidad del consumidor que, en definitiva, es la finalidad del artículo 10, añadiendo jurisprudencia que apoya su argumentación.

Fallo: En este caso, el tribunal supremo estima el recurso de casación, confirmando la sentencia del Juzgado de primera instancia e imponiendo como doctrina jurisprudencial que en este tipo de contratos la nulidad esta también incluida en el artículo 12.

Análisis:

Puede verse, en este caso la intencionalidad del banco demandado de vulnerar los derechos del consumidor, pues aun no habiendo exclusividad, es evidente el nexo entre ambos contratos y que, no existiendo uno el otro queda sin sentido (pagar por un producto/servicio que no se está disfrutando que era objeto del préstamo para los adquirentes). No obstante, lo más importante que se observa y que podemos sacar como conclusión principal es la argumentación del TS donde indica que, un error de traducción española de la Directiva 1994/47/CE, donde establece el término ‘resolución’ en vez de ‘nulidad’, y la interpretación literal de la Ley 42/98, sin tener en cuenta su finalidad real, lleva a la situación de desamparo del consumidor en relación a los contratos accesorios, por lo que si se realiza una interpretación literal de la norma anula la finalidad de la misma. A parte de sentar doctrina jurisprudencial para unificar criterios en este aspecto, hace mención expresa a la evolución positiva de la nueva Ley 4/2012, en la que unifica el concepto del derecho al desistimiento.

Se desprende de todo lo anterior que, pese a que la normativa se encamina hacia una protección del consumidor sin dejar de potenciar el turismo de este tipo en nuestro país, debe de haber un criterio en cuanto a la nulidad de los contratos accesorios, bien sea por desistimiento, el cual no implica error del empresario en cuanto a las premisas de la Ley, o bien sea por nulidad, que lleva implícito un incumplimiento de la misma. En este ámbito, cabe



mencionar que la Ley 4/2012 establece que la nulidad del contrato principal es extensiva al contrato accesorio cuando este sea un préstamo bancario, siempre sin corte para el consumidor, pero no especifica quien debe abonar el importe del préstamo.

CONCLUSIONES

CONCLUSIÓN PRIMERA:

El concepto o producto denominado inicialmente como multipropiedad, comenzó con prácticas de publicidad engañosas y agresivas, atrayentes para los consumidores que no llegaban a entender el nuevo producto que adquirirían, siendo el propio término multipropiedad confuso para los mismos.

CONCLUSIÓN SEGUNDA:

Se hacía patente una desigualdad de los adquirentes respecto a los propietarios, lo que ha llevado a introducir este tema en el ámbito de la protección a los consumidores.

CONCLUSIÓN TERCERA:

Esta situación dio lugar al Inicio de la Evolución de un marco jurídico específico, paralelo a la LGDCU, prohibiendo el término multipropiedad y delimitándolo como un aprovechamiento por turno, es decir, un derecho real limitado de goce, y no como una adquisición de una propiedad que, en ningún caso, se realiza sobre el bien inmueble.

CONCLUSIÓN CUARTA:

Se verifica que una de las principales problemáticas es la desinformación del adquirente o consumidor, por lo que la normativa evoluciona en este sentido, imponiendo inicialmente el contenido de dicha información y, en la actualidad, estableciendo formularios normalizados.

CONCLUSIÓN QUINTA:

Otra de las problemáticas deriva del pago de anticipos. El aprovechamiento por turnos, antes de disponer de marco jurídico, se realizaba mediante pago de anticipos por los consumidores, existiendo varios casos de fraude donde se realizaban estos pagos y nunca se llegaba a disfrutar del derecho. Así, se inició prohibiendo dichos pagos antes de que concluyera el período de desistimiento del consumidor, pero seguían existiendo formas de eludir la Ley mediante otras fórmulas de anticipos exigidas por los propietarios. Se modificó nuevamente la Ley dando mayor amparo al consumidor estableciendo no solo la prohibición de anticipos, sino también de garantías, reserva de dinero en cuentas, reconocimientos expresos de deudas o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero a cargo del consumidor.

CONCLUSIÓN SEXTA:

Para solventar la problemática anteriormente expuesta se establece la nulidad de los contratos en caso de pagos de anticipos, pero no en la desinformación del consumidor, que en ese caso únicamente ve ampliados sus plazos de desistimiento. Por tanto, los adquirientes deben acudir a leyes del ámbito del consumidor (LGDCU) para poder requerir la nulidad del contrato por cláusula abusiva, teniendo que recurrir al amparo de otra Ley para buscar protección jurídica.

CONCLUSIÓN SEPTIMA:

Por último, si bien la Ley evoluciona a favor de los derechos del consumidor o adquiriente en muchos ámbitos, también evoluciona hacia la flexibilidad de los productos/derechos que regula, intentando, a mi parecer, fomentar este tipo de turismo sin caer en detrimento de la protección del consumidor, imponiendo mayores obligaciones a los propietarios.

BIBLIOGRAFÍA.

- Costas Rodal, L. (2012), “Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno” *Revista CESCO de Derecho de Consumo* 3. Disponible online: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/121>
- Costas Rodal, L. (2013), “Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: principales novedades introducidas por la Ley 4/2012”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, 10.
- Flores Rodríguez, J. (2012). *Los nuevos contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, reventa e intercambio de alojamiento, conforme al Real Decreto-Ley 8/2012, de 16 de marzo*. Disponible online en: http://www.elderecho.com/tribuna/civil/aprovechamiento-intercambio-alojamiento-Real-Decreto-ley_11_418180005.html [Acceso 14 jun.2017].
- Franch Fluxa, J (dir). (2015), *Manual de contratación turística*, Barcelona: Atelier, pp. 191-205.
- García Más, F.J. (2012), “Aprovechamiento por turno: evolución normativa y novedades de la Ley 4/2012. Especial referencia a la práctica notarial y registral”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo* 3. Disponible online en: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/122/99>
- González Carrasco, M. (2012), “El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico” *Revista CESCO de Derecho de consumo* 3. Disponible online en: <https://www.revista.uclm.es/index.php/cesco/issue/view/28>
- Hernández Antolín, J.M. (2012), “Crítica a la Ley de aprovechamiento por turno”. Disponible online en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2012-aprovechamiento-por-turno.htm> [Acceso 03 jun.2017].
- Hernández Antolín, J.M. (2012), Informe 214. BOE julio 2012. Disponible online en: <http://www.notariosyregistradores.com/informes/informe214.htm#turno> [Acceso 01 jun. 2017].
- Molinari Vílchez, W. (2002), *La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad* (Pregrado de doctor). Universidad Complutense de Madrid, Madrid, España.
- Núñez Cruz, R.C. (2015), *Aspectos generales y problemáticos del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles* (Tesis de pregrado). Universidad de La Laguna, Tenerife, España.



- Prado Gascó, V.J. (2012), *La prehorizontalidad. Conjuntos urbanísticos: urbanizaciones privadas, puertos deportivos. El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*. Disponible online en: http://www.registradors.cat/files/contenido/857_0_Microsoft_Word_-_Tema_44_actualizado_2012.pdf [Acceso 13 may. 2017].

INDICE DE LEGISLACIÓN.

- **Directiva 1994/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo**, de 26 de octubre de 1994, relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido
- **Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo**, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio
- **Ley 42/1998, de 15 de diciembre**, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias
- **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.
- **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.

JURISPRUDENCIA.

- España. Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) Sentencia 776/2014 de 28 de Abril de 2015. Disponible online en: <http://www.poderjudicial.es/search/contenidos.action?action=contentpdf&database=matriculados&ch=TS&reference=7379692&links=aprovechamiento%20por%20turno%20%22FRANCISCO%20JAVIER%20ORDU%C3%91A%20MORENO%22&optimize=20150515&publicinterface=true> [Acceso 01 jun. 2017].

ANEXO I: ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LA LEY 4/2012.

El **TÍTULO I** se ocupa de la transposición de la Directiva a lo largo de siete capítulos:

2. El capítulo I abarca de los Artículos 1 al 6. Contiene las disposiciones destinadas a delimitar el ámbito de aplicación de la norma. Como ya se ha comentado, define las cuatro figuras contractuales y establece el ámbito de aplicación sobre ellas, definiendo igualmente las figuras de empresario y consumidor.
3. El capítulo II establece, de los artículos 7 al 10, las normas sobre publicidad e información precontractual. Delimita la **información obligatoria** que debe establecerse **en la publicidad y actos publicitarios**, y la imposibilidad del empresario a exponer las figuras recogidas en el ámbito de aplicación de esta Ley como inversión. En este capítulo, se incluye la obligación del empresario de incluir en la información precontractual del **derecho al desistimiento del consumidor** sin necesidad de exponer causas que justifiquen el mismo y la prohibición de pagar anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho. Como punto importante, el segundo párrafo del artículo 8 anteriormente mencionado, establece como novedad que el consumidor puede finalizar la relación contractual, en este caso de forma justificada, si el empresario no ha ejercido todas las obligaciones de información establecidas legalmente. Por último, delimita la **información precontractual** que debe facilitarse previa al consentimiento del consumidor de cualquier oferta, ser gratuita y especifica las lenguas oficiales de redacción. Esta información se define pormenorizadamente dependiendo del tipo de contrato en los Anexos del 1 al 4 de la Ley.
4. El capítulo III, compuesto únicamente por el artículo 11, transpone la Directiva sobre la **forma y contenido de presentación de los contratos regidos por esta Ley**, especificando que deben ser en soporte duradero, con condiciones tipográficas legibles en tamaño y forma, en idiomas oficiales de la Unión Europea según la nacionalidad del consumidor o a petición del mismo. En relación al contenido, debe incluir como mínimo Identidad, domicilio y firma de las partes, fecha y lugar de la firma, formulario normalizado de derecho a desistimiento según anexo V y la información precontractual regida por el Artículo 9. La información precontractual no puede modificarse a no ser que sea por acuerdo entre las partes. En este caso indica como excepción la modificación de esta información por causas no evitables por el empresario, debiendo este informar al consumidor con antelación a la firma del contrato.

5. El capítulo IV regula el derecho al desistimiento del consumidor sin necesidad de expresión de motivos, desde el artículo 12 al 15. Establece un plazo de 14 días naturales, delimitando el inicio del plazo a la firma del contrato. Establece dos excepciones; en caso de que el empresario no hubiese entregado el Formulario de desistimiento establecido en el Artículo 11.4, el plazo comenzará a contar desde la entrega de este, y finalizará transcurrido un año y catorce días recepción de la documentación contractual debidamente firmada, y en caso de que el empresario no haya cumplido con todas las obligaciones de información establecidas en el Artículo 9, el plazo comenzará a contar desde la entrega de la mencionada información, y finalizará transcurridos tres meses y catorce días desde la recepción de la documentación contractual firmada. Establece que el derecho al desistimiento ejercido en los plazos legalmente establecidos deja sin efecto el contrato y remarca la gratuidad del derecho, indicando que el consumidor no deberá soportar coste o contraprestación alguna. Sobre este punto y su problemática se realizará un análisis más profundo en apartados posteriores. Al igual que con el contrato principal, todo contrato de servicios considerado accesorio quedará sin efecto si el consumidor ejerce su derecho de desistimiento. En relación al pago de anticipos regulado en el artículo 13, se establece la prohibición expresa de dichos pagos, constitución de garantías, reserva de dinero en cuentas o cualquier contraprestación a favor del empresario, declarando nulos de pleno derecho cualquiera de las acciones que vayan en contra de este artículo, dando al consumidor el derecho de reclamar el doble de la cantidad pagada. Por último, comentar que el último apartado establece que el consumidor, a parte de los derechos establecidos anteriormente, tiene igualmente derecho al “ejercicio de las acciones de nulidad o resolución legal o contractual que procedan conforme a derecho, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre”.
6. El capítulo V, de régimen jurídico, declara el carácter imperativo de las disposiciones contenidas en este Título, así como las normas de derecho internacional privado. Por tanto, los consumidores no pueden renunciar a cualquiera de los derechos establecidos y, en caso de hacerlo, cualquier acción relacionada se reconoce nula.
7. El capítulo VI contiene previsiones acerca de la información –de carácter general y sobre la eventual existencia de códigos de conducta– que los empresarios han de facilitar al

consumidor y regula la posibilidad de someter a arbitraje los conflictos que surjan entre empresarios y consumidores.

8. El capítulo VII, bajo la rúbrica «tutela judicial y administrativa», regula la acción de cesación y el régimen sancionador, con remisión a la legislación general y a la especial de consumidores y usuarios.

El **TÍTULO II**, incorpora la Ley 42/1998 con las necesarias adaptaciones de su texto a las exigencias de la Directiva Europea, estableciendo las Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

1. El capítulo I incluye los artículos 23 y 24, delimitando los ámbitos de aplicación así como la duración del régimen de aprovechamiento. Pretende, en todo caso, regular la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Atribuciones:

Derecho a disfrutar un alojamiento susceptible de utilización con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno.

El alojamiento debe ser independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado.

Dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto.

Derecho a prestación de los servicios complementarios.

No comprende: alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario.

Período anual de aprovechamiento: Mínimo de siete días seguidos.

Reserva de un mínimo de 7 días por alojamiento para reparaciones, limpieza u otros fines comunes.

Limitaciones del régimen de aprovechamiento:

Debe de ser un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado.

Todos los alojamientos independientes que lo integren deben estar sometidos a dicho régimen, exceptuando locales.

Mínimo de diez alojamientos.

Posibilidad de compatibilizar régimen de aprovechamiento por turnos y otro tipo de explotación turística, delimitando el aprovechamiento por turnos en alojamientos concretos y periodos determinados.

El derecho no podrá vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad.

El período para el establecimiento de este régimen será superior a un año y no mayor de 50 años.

Regímenes sujetos a la presente Ley:

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, quedarán sujetos a lo dispuesto en el título II. (Arrendamientos urbanos)

El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen del presente Título será nulo de pleno derecho.

A todas las modalidades contractuales similares (derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, para la utilización de uno o varios alojamientos durante más de un periodo de ocupación) constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea y en los convenios internacionales en que España sea parte, les será de aplicación el Título I.

2. El capítulo II sobre régimen jurídico se divide en dos secciones. La primera aborda los trámites para la constitución del régimen de aprovechamiento, el contenido de la escritura pública de constitución, los trámites para la inscripción del régimen y sus posibles modificaciones, así como la obligación de establecer un seguro de responsabilidad civil. La segunda, en relación a las condiciones de promoción y transmisión, vuelve a hacer hincapié en la prohibición del uso de la palabra multipropiedad, y establece la aplicación del título I en este tipo de aprovechamientos por turnos, con las especificaciones indicadas en el título II. Describe de forma pormenorizada la forma y el contenido que debe tener el contrato de aprovechamiento (Artículo 30), la posibilidad de inscribirse en el registro de la propiedad si el contrato se ha realizado mediante escritura pública, la obligación del notario de informar del derecho de desistimiento y del resto de derechos recogidos en esta Ley en los casos en que el contrato se realice ante notario, y la obligación del notario de no autorizar la escritura si el contrato no se ajusta a lo expuesto en el artículo 30 (Artículo 31). Los

artículos 32 y 33 establecen el derecho del titular de rescindir el contrato en caso de pago de cuotas y las facultades del titular de derechos de arrendamiento por turnos, respectivamente.

3. El capítulo III en un único Artículo establece las obligaciones del titular o promotor de asegurar la efectiva prestación de los servicios, siendo su responsabilidad del titular la resolución del contrato con la empresa de servicios en caso de incumplimiento, y la asunción de la prestación del servicio resuelto, pudiendo contratar a otra empresa para prestat los servicios.

El **TÍTULO III** actualiza las normas tributarias aplicables a los derechos regulados en el título I.

ANEXO II: TABLA COMPARATIVA DE LA EVOLUCIÓN DE LOS DOCUMENTOS INFORMATIVOS

Ley 98	RDL 2012	LEY 2012
No establece soporte	Constará en papel o en cualquier otro soporte duradero. Por soporte duradero se entiende todo instrumento que permita al consumidor o al empresario almacenar la información que se le haya dirigido personalmente, de forma que pueda consultarla en el futuro durante un período apropiado a efectos de esa información y que permita reproducir sin alteraciones la información almacenada.	Constará en papel o en cualquier otro soporte duradero. Por soporte duradero se entiende todo instrumento que permita al consumidor o al empresario almacenar la información que se le haya dirigido personalmente, de forma que pueda consultarla en el futuro mientras que sea necesario en atención a la finalidad de la información y que permita reproducirla sin alteraciones. Modifica el periodo de almacenamiento de “apropiado” a “necesario” en función de la información contenida. NOVEDAD: El incumplimiento de las previsiones contenidas en el párrafo anterior del presente precepto, 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 y, todo ello, sin perjuicio del derecho de desistimiento regulado en la presente Ley, ni de las sanciones que se pudieran imponer al empresario conforme al artículo 22 de la misma.

No establece temporalidad de la entrega de información precontractual, ni establece específicamente el nombre de “información precontractual”. El propietario deberá editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente, después de haber sido archivado en el Registro de la Propiedad Correspondiente, a cualquier persona que solicite información.	Con suficiente antelación a la prestación del consentimiento por el consumidor a cualquier oferta sobre los contratos a que se refiere este título, el empresario deberá facilitarle información precisa y suficiente, de forma clara y comprensible, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo I del real decreto-ley y la información prevista en la parte 3 del mismo. Esta información será facilitada, con carácter gratuito.	Sin modificaciones respecto al RDL.
No establece posibilidad de publicación de dicha información en web.	El empresario podrá publicar íntegramente la información precontractual en la página web de la empresa, o en la página web de una asociación profesional o empresarial de su elección, siendo responsable de su permanente actualización y debiendo mantener operativa dicha página mientras dure la comercialización de los derechos objeto de esta información.	Sin modificaciones respecto al RDL.
Los documentos informativos prevenidos en esta Ley se redactarán en la lengua o en una de las lenguas, elegida por el adquirente, del Estado miembro de la Unión Europea en que resida o del que sea nacional aquél, siempre que sea una de las lenguas oficiales de dicha Unión. Además, se redactarán en castellano o en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato. Asimismo, el transmitente deberá entregar al adquirente la traducción del contrato a la lengua o a una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la Unión Europea en que esté situado el	Dicha información se redactará en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. No establece la posibilidad de lenguas co-oficiales españolas.	Dicha información se redactará en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la Unión Europea. NOVEDAD: Si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del

inmueble, siempre que sea una de las lenguas oficiales de la Unión. Los adquirentes extranjeros que no sean nacionales de algún Estado miembro de la Unión Europea ni residentes en los mismos podrán exigir que el contrato y los demás documentos se les entreguen traducidos a la lengua de un Estado miembro de la Unión Europea que ellos elijan.		contrato. Por tanto, vuelve a incluir las lenguas co-oficiales.
No establece formularios normalizados, solo el contenido.	Establece formularios normalizados, Anexo I.	Sin modificaciones respecto al RDL
El propietario deberá informar al adquirente sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de los derechos que, en general, le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes, indicando la dirección y teléfono de los más próximos al lugar donde se encuentre el inmueble sobre el que se ha constituido el régimen (Oficinas de Turismo, Instituto Nacional del Consumo, Organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo, Oficinas Municipales de Consumo, Registradores de la Propiedad, Notarios)	El empresario informará al consumidor, de acuerdo, en su caso, con la normativa de consumo, sobre cómo puede solicitar información genérica y gratuita acerca de las previsiones contenidas en este real decreto-ley, así como los derechos que le asisten en los organismos y a los profesionales oficiales siguientes: las oficinas de turismo, el Instituto Nacional del Consumo, los organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo, las oficinas municipales de consumo, los registradores de la propiedad y los notarios. En esta información se indicará la dirección y teléfono de los organismos y profesionales más próximos al lugar donde se encuentre el bien de uso turístico objeto del contrato de aprovechamiento por turno, así como del contrato de reventa o de intercambio sobre este bien. Establece no solo de forma genérica, sino que especifica que la información también se refiere a las	Sin modificaciones respecto al RDL, únicamente modifica la referencia a la Ley vigente.

	previsiones contenidas en el RDL.	
Toda publicidad, incluido el documento informativo, promoción u oferta relativa a derechos de aprovechamiento por turno, ha de indicar los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas, advirtiendo que aquél debe consultarse a efectos de conocer la situación jurídica de la finca y el íntegro contenido del régimen de aprovechamiento por turno.	No establece obligación de inscripción en el registro de la propiedad.	Sin modificaciones respecto al RDL.
Todo el contenido del documento informativo deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. Los cambios introducidos en dicho documento informativo, que a falta de acuerdo expreso de las partes sólo podrán ser resultado de circunstancias ajenas a la voluntad del transmitente, deberán comunicarse al adquirente antes de la celebración del contrato. El incumplimiento de estas obligaciones implica el deber de información a los efectos establecidos en el artículo 10: Si el documento informativo del contrato no se corresponde con el del 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. Si se detecta falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, este podrá instar la acción de nulidad del contrato.	La información precontractual facilitada al consumidor, debidamente firmada por éste, formará parte integrante del contrato y no se alterará a menos que las partes dispongan expresamente lo contrario o cuando los cambios se deban a circunstancias anormales, imprevisibles y ajenas a la voluntad del empresario y cuyas consecuencias no se hubieran podido evitar pese a toda la diligencia empleada. Estos cambios se comunicarán al consumidor, en papel o en cualquier otro soporte duradero fácilmente accesible para él, antes de que se celebre el contrato y deberá constar explícitamente en éste. Derecho a desistimiento: Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales siguientes a la celebración del contrato o de	Sin modificaciones respecto al RDL.



	cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, a la recepción posterior de dicho documento.	
--	---	--

Elaboración propia.



ANEXO III: SENTENCIA DE FECHA 28 DE ABRIL DE 2015 - SALA PRIMERA DE LO CIVIL DEL TS (SENTENCIA N°: 776/2014, PONENTE: SEÑOR ORDUÑA MORENO)

Roj: STS 1722/2015 - ECLI: ES:TS:2015:1722

Id Cendoj: 28079119912015100020

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 991

Fecha: 28/04/2015

Nº de Recurso: 2764/2012

Nº de Resolución: 776/2014

Procedimiento: CIVIL

Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Presidente Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

SENTENCIA

Sentencia Nº: 776/2014

Fecha Sentencia : 28/04/2015

CASACIÓN

Recurso Nº : 2764/2012

Fallo/Acuerdo: Sentencia Estimando

Votación y Fallo: 16/12/2014

Ponente Excmo. Sr. D. : **Francisco Javier Orduña Moreno**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA, SECCIÓN 4ª

Secretaría de Sala : Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Escrito por : RDG

Contratos de **aprovechamiento** por **turno** de bienes inmuebles. Ineficacia del contrato de financiación, arts. 10 y 12 Ley 42/98 y 15 Ley 7/95 . Directrices de interpretación. Improcedencia de la interpretación literal como criterio preferente y autónomo del proceso interpretativo. Procedencia de la interpretación sistemática y teleológica del contexto normativo. Doctrina jurisprudencial aplicable. Alcance del concepto de exclusividad.

CASACIÓN Num.: 2764/2012

Ponente Excmo. Sr. D.: **Francisco Javier Orduña Moreno**

Votación y Fallo: 16/12/2014

Secretaría de Sala: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

SENTENCIA Nº: 776/2014

Excmos. Sres.:

D. Francisco Marín Castán
D. José Ramón Ferrándiz Gabriel
D. José Antonio Seijas Quintana
D. Antonio Salas Carceller
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas
D. Ignacio Sancho Gargallo
D. Francisco Javier Orduña Moreno
D. Rafael Sarazá Jimena
D. Sebastián Sastre Papiol
D. Eduardo Baena Ruiz
D. Xavier O' Callaghan Muñoz
D. José Luis Calvo Cabello

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Abril de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 606/2011 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1054/09, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por el procurador don Francisco Javier Manjarín Albert en nombre y representación de don Casiano y doña Angustia, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador doña Adela Gilsanz Madroño en calidad de recurrente y el procurador don Eduardo Codes Feijoo en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO y MUNDO MÁGICO TOURS, S.A. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El procurador don Francisco Javier Manjarín Albert, en nombre y representación de D. Casiano y doña Angustia interpuso demanda de juicio ordinario, contra MUNDO MÁGICO TOURS, S.A., BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...A.- Se declare la Nulidad del contrato suscrito por mis representados con la mercantil MUNDO MÁGICO TOURS, S.A.

B.- Se declare la Nulidad del contrato de financiación suscritos entre mis mandantes y la empresa de financiación BSCH, declarándose asimismo la nulidad, por accesorios, del contrato de seguro de vida suscrito para garantizar los préstamos concedidos.

C.- Se condene a MUNDO MÁGICO TOURS, S.A., y a BSCH solidariamente al pago a favor de mis representados la cantidad de 4.194,33 Euros que mis representados han hasta el momento.

D.- Se condene, además MUNDO MÁGICO TOURS, S.A., al pago de 180,30 euros"

SEGUNDO .- El procurador D. Ildefonso Lago Pérez, en nombre y representación de BANCO DE SANTANDER, S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

TERCERO .- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Barcelona, dictó sentencia con fecha 11 de marzo de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO:** "...Que estimando totalmente la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales, Don Francisco Javier Manjarín Albert, en nombre y representación de DON Casiano y DOÑA Angustia sobre declaración de nulidad de contratos y reclamación de cantidad, contra MUNDO MÁGICO TOURS S.A y BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO (BSCH), **debo declarar** la nulidad del contrato suscrito por los demandantes con la mercantil MUNDO MÁGICO TOURS S.A; la nulidad del contrato de financiación suscrito entre los demandantes y la empresa de financiación BSCH, declarándose asimismo la nulidad, por accesorios, del contrato de seguro de vida suscrito para garantizar los préstamos concedidos; **condenando** a MUNDO MÁGICO TOURS S.A y a BSCH solidariamente al pago a favor

de los demandantes de la cantidad de 4.194,33 euros y **condenando** a MUNDO MÁGICO TOURS S.A al pago de 180,30 euros, más el interés legal desde la interposición de la presente demanda y las costas.

Que debo desestimar y desestimo totalmente la demanda reconvencional interpuesta por el Procurador de los Tribunales, Don Ildefonso Lago Pérez, en nombre y representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO (BSCH), sobre reclamación de cantidad, contra DON Casiano y DOÑA Angustia , **absolviendo** a DON Casiano y DOÑA Angustia de las pretensiones contra ellos deducidas, con expresa condena en costas al actor reconvencional BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO (BSCH)."

CUARTO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Angustia y D. Casiano , la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 18 de junio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "...Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. frente a la sentencia dictada en el juicio ordinario nº 1054/09 seguido ante el Juzgado de la Instancia nº 13 de Barcelona, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia en cuanto se refiere a la ineficacia del contrato de préstamo solicitado el 1º de julio de 2002 por los apelados doña Angustia y D. Casiano , ABSOLVIENDO a la recurrente de todas las pretensiones frente a ella deducidas; y ello sin hacer pronunciamiento en cuanto a las costas en ninguna de las instancias, por lo que cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Devuélvase a la parte el depósito constituido para recurrir".

QUINTO .- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación por interés casacional la representación procesal de D. Casiano y doña Angustia con apoyo en los siguientes MOTIVOS :

Primero.- Interpretación del artículo 12 en relación con al 10 de la Ley 42/1998 .

Segundo.- Interpretación del artículo 15 de la Ley de Créditos al Consumo .

SEXTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 15 de octubre de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Eduardo Codes Feijoo, en nombre y representación del BANCO SANTANDER, S.A., "...desestime íntegramente los pedimentos deducidos de contrario, con expresa imposición a la actora de las costas del presente procedimiento".

En el mismo escrito, por OTROSÍ PRIMERO DIGO, que, sólo y exclusivamente para el negado caso de que se estime por el Juzgado la demanda formulada de contrario, formula DEMANDA RECONVENCIONAL contra D. Casiano y doña Angustia , alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se tenga por formulada: "DEMANDA RECONVENCIONAL conjunta y solidaria , contra Don Casiano y doña Angustia , únicamente para el caso de ser estimada la demanda formulada por los demandantes reconvenidos en aquellas peticiones relativas a mi mandante, declarándose así nulo el contrato de préstamo suscrito en fecha 1 de julio de 2002, en reclamación de la cantidad de NUEVE MIL QUINCE EUROS (9.015,00€), con más los intereses legales que se devenguen desde el 1 de julio de 2002 y hasta la efectiva fecha en la que se proceda a su entero y cumplido pago por los demandados, deduciendo de la misma las cantidades que efectivamente hayan sido amortizadas por los demandantes principales, y con expresa condena en costas del presente procedimiento a los demandados".

SÉPTIMO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo y someter la deliberación al Pleno de la Sala, día 16 de diciembre del 2014, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la complejidad del asunto.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1. El presente caso, en un contexto de aplicación concurrente de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derecho de **aprovechamiento** por **turno** de bienes inmuebles de uso turístico y medidas tributarias, y de la Ley 7/1995, de 23 de marzo, de Crédito al consumo, plantea, como cuestión de fondo, la interpretación sistemática que debe realizarse, por una parte, de la propia correlación de los artículos 10 y 12 de la citada Ley 42/1998 , y por la otra, de la incidencia o proyección al caso del artículo 15 de la también citada Ley 7/1995 .

Principalmente, se plantea una cuestión de interpretación normativa. Así, respecto de la correlación de los citados 10 y 12 (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 (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.

2. Antecedentes del recurso .

A) Demanda .

El 13 de julio de 2009 se presenta demanda de juicio ordinario en los Juzgados de Barcelona, por Don Casiano y Doña Angustia , contra la entidad "Mundo Mágico Tous S.A." y contra "EL BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO", (en adelante BSCH).

Los demandantes solicitan:

1º. La declaración de nulidad del contrato celebrado el 22 de junio de 2002 con la entidad "Mundo Mágico Tours S.A", por el que adquirirían el derecho a disfrutar, durante cincuenta años, de tres semanas de alojamiento anuales en establecimientos hoteleros de la modalidad de apartamentos de tres llaves u hotel apartamento de categoría de tres o cuatro estrellas, o bien alojamientos turísticos semejantes, por las siguientes causas: (i) indeterminación del objeto; (ii) indeterminación del precio; (iii) vicio en el consentimiento; (iv) inobservancia total en la celebración del contrato de la norma imperativa que regula esta materia.

2º La declaración de nulidad del contrato de financiación suscrito el 1 de julio de 2002 con el BSCH, por importe de 9.015,00 Euros, para el pago de los derechos de adquisición de los servicios turísticos que habían contratado "Mundo Mágico S.A", y la nulidad por accesorio del contrato de vida suscrito para garantizar los préstamos concedidos.

3º. Que se condene a Mundo Mágico Tours S.A y al BSCH solidariamente al pago de la cantidad 4.194,33 Euros que deberán entregar a los actores.

Que se condene además a Mundo Mágico Tours S.A al pago de 180,30 Euros.

Contestación

La demandada, "Mundo Mágico Tours S.A", no comparece y fue declarada en rebeldía.

El demandado BSCH, que formula demanda reconvenzional, reclamando el pago de lo adeudado alegando que su intervención se limitó a suscribir el 1 de julio de 2002 una financiación a favor de los demandantes para una operación de "vacaciones" y se opone a la demanda por las siguientes razones:

-El contrato de financiación se formalizó como un contrato independiente, nueve días después, de haberse formalizado el contrato principal. El banco demandado no era única entidad financiera, puesto que para la concesión de financiación también intervenían otras entidades bancarias, como BBVA o UNICAJA.

-No hay por tanto pacto de exclusividad entre Mundo Mágico y Banco Santander, no hay vinculación ni exclusividad del contrato de financiación respecto del contrato de afiliación.

-La regulación en que se fundamenta la adversa no resulta aplicable en el presente caso, pues el art. 12 de la Ley 42/1998 está previsto para los supuestos en que se hayan ejercitado las facultades de desistimiento o resolución del contrato, no en un supuesto como el presente en que lo que está ejercitando la actora es una acción de nulidad.

-La actora ha dejado transcurrir los plazos previstos en la Ley 42/1998 para desistir y resolver, y, prescritas dichas acciones, ejerce mediante la presente demanda una acción de nulidad en base al art. 1300 del Código Civil .

-No se cumplen los requisitos del citado art. 12 de la Ley 42/1998 , ni los del art. 15 de la Ley de Crédito al Consumo .

B) Sentencia de primera instancia .

La sentencia de primera instancia estima la demanda y desestima totalmente la demanda reconvenzional.

Declara en primer lugar que atendiendo a la naturaleza del contrato le es de aplicación la Ley 42/1998 de **aprovechamiento** por **turnos**. Y, en consecuencia, el contrato es nulo porque adolece de una indeterminación en su objeto y en su precio y contiene información incompleta e inveraz, el contrato no cumple con las previsiones de la Ley 42/1998 y posibilita con ello la concurrencia de un error en el consentimiento negocial de los actores.

La consecuencia legal de la nulidad es la restitución por las partes de las prestaciones recibidas, debiendo restituir Mundo Mágico, a los actores la cantidad de 180,30 euros y solidariamente ambas demandadas la cantidad de 4.194,33 euros abonados a cuenta de la transacción en pago del préstamo suscrito para financiar la operación.

Declara también que la nulidad del contrato de afiliación al programa de servicios turísticos alcanza del mismo modo al contrato de préstamo vinculado a dicha operación por las siguientes razones:

a) Ha quedado acreditado que el BSCH era cliente de Mundo Mágico; el préstamo se concede por el importe exacto del precio del contrato, y se entrega directamente el importe total del préstamo a Mundo Mágico, es decir, que los actores no tienen disponibilidad alguna del capital prestado, fue Mundo Mágico quien gestionó y tramitó el préstamo, y quien fijó la sucursal donde se firmó el préstamo, el Banco conocía la finalidad del préstamo, como se hace constar fue para financiar "vacaciones", el contrato con Mundo Mágico, se firma el 22 de junio de 2002 y la póliza de préstamo personal unos 9 días después el 1 de julio de 2002, y en esa misma fecha se transfiere la totalidad de su importe.

b) La resolución a la que se refiere el art. 12 de la Ley 42/1998 incluye todos los supuestos de ineficacia del contrato, pues, atendiendo al art. 3.1 del Código Civil, el espíritu y la finalidad de la ley 42/1998 es que el adquirente quede indemne a consecuencia de la operación compleja de adquisición mediante financiación ajena que deviene ineficaz por el desistimiento del adquirente o por el ejercicio de la facultad de resolución en cualquiera de los casos previsto en el art. 10, que incluye también en el apartado 2, párrafo segundo, la facultad del adquirente de instar la acción de nulidad conforme a lo dispuesto en los arts. 1300 y siguientes del CC.

Se entiende que si el adquirente debe quedar indemne en los supuestos de desistimiento sin causa justificada, y en los de resolución fundada en el incumplimiento de los deberes del transmitente, con más razón debe quedar indemne el adquirente cuando la ineficacia del negocio se declara por la existencia de una actuación dolosa del transmitente, que determina la nulidad del contrato de transmisión o por la inexistencia misma del contrato, por la ausencia de sus requisitos esenciales, que determina su nulidad radical, y que por lo tanto debe determinar también la nulidad del préstamo concedido de acuerdo con el transmitente, entendiéndose por lo tanto que la resolución a la que se refiere el art. 12 de la Ley 42/1998 incluye todos los supuestos de ineficacia del contrato.

C) *Recurso de apelación.*

El Banco demandado interpone recurso de apelación en el que solo cuestiona la validez o ineficacia del contrato de préstamo.

El Banco plantea en el recurso de apelación tres cuestiones:

- 1.- interpretación de la prueba en relación con la existencia de acuerdo previo entre las demandadas.
- 2.- interpretación del art. 12 de la Ley 42/1998 y el análisis de su aplicabilidad al caso en que se ejercita la acción de nulidad.
- 3.- procedencia de la reconvención.

Sentencia de apelación

La sentencia, de la sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 11 de marzo de 2011, estima el recurso de apelación interpuesto por el Banco Santander Central Hispano S.A. frente a la sentencia dictada en primera instancia y revoca dicha sentencia en cuanto se refiere a la ineficacia del contrato de préstamo solicitado el 1 de julio de 2002, y absuelve al Banco de todas las pretensiones.

En relación con el primer punto, declara que efectivamente había un acuerdo previo entre el Banco demandado y la vendedora para la financiación de estos contratos.

En relación con la segunda cuestión y desde una interpretación literal del artículo 12 de la Ley señala:

(i) Este artículo solo 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.

Criterio que es el seguido por el Real Decreto Ley que ha derogado y sustituido la Ley 42/1998, de manera que a tenor de la nueva legislación no cabe la afirmación de que la ineficacia del contrato principal se comunica al accesorio en los casos de desistimiento y resolución, y con más motivo en el supuesto mas grave de nulidad.

El contrato de financiación aunque esté relacionado con el contrato principal no sigue su suerte de manera inexorable, sino que solo se ve afectado por él en los casos en que lo establece la ley.

El legislador ha intentado conciliar los dos intereses en juego: la protección del consumidor frente a prácticas potencialmente abusivas, y la seguridad del tráfico jurídico. Por eso deroga el régimen general y extiende la ineficacia de un contrato (principal) a otro válido (el préstamo) atendiendo a un plus de protección al consumidor; pero a la vez, exige a éste cierta diligencia en la defensa de sus intereses, exigiéndole que actúe dentro de unos plazos concretos, para favorecer el principio de seguridad jurídica.

(ii) Para este caso recobra vigencia la Ley de Crédito al Consumo 7/1995, que deviene inaplicable pues falta uno de los requisitos de la misma, "la exclusividad" (que ha sido eliminado por la ley 62/2003). En lo no previsto por la norma específica de la Ley 42/1998, como es la nulidad que aquí se ejercita, se sigue aplicando la Ley de 7/1995 y por lo tanto al no concurrir en nuestro caso concreto los requisitos del art. 15, porque falta el requisito del pacto de exclusividad entre la vendedora y la entidad financiera, no puede declararse la ineficacia del contrato de préstamo.

Recurso de casación.

Contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Ineficacia del contrato de financiación, arts. 10 y 12 Ley 42/98 y 15 Ley 7/95. Directrices de interpretación. Imprudencia de la interpretación literal como criterio preferente y autónomo del proceso interpretativo. Procedencia de la interpretación sistemática y teleológica del contexto normativo. Doctrina jurisprudencial aplicable. Alcance del concepto de exclusividad.

SEGUNDO .- 1. Los demandantes interponen recurso de casación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477. 2. 3º LEC, por interés casacional. El recurso de casación, con abundante cita de las sentencias de las distintas secciones de la Audiencia Provincial de Barcelona, se articula, básicamente, en dos aspectos o submotivos.

En primer lugar, los recurrentes alegan la extensión de la nulidad del préstamo realizado a los supuestos de ineficacia del art. 10.2, en relación con el art. 12, ambos de la Ley 42/1998, por las siguientes razones:

- La vinculación y acuerdo entre ambas entidades.
- Los dos contratos responden a una misma operación económica.
- No se respeta entre la suscripción de ambos contratos el período de 10 días establecido en dicha norma.
- No tiene sentido el contrato de financiación si no existe el objeto de tal financiación.
- Debe aplicarse el principio general del derecho "accessorium sequitur principales", la nulidad del contrato principal debe comportar la nulidad del contrato accesorio.
- La indemnidad del consumidor. Al mantener la vigencia del contrato de préstamo esta indemnidad desaparece, queda el consumidor totalmente desprotegido.
- Es voluntad del legislador establecer una clara sanción en defensa del consumidor, en caso de incumplir lo establecido en la norma, pues si no se declara la nulidad del contrato de financiación se desvirtúa la intención del legislador, ya que el consumidor continúa teniendo un crédito que pagar por un servicio que no está a su disposición.
- El mantenimiento de este contrato de financiación supone también una vulneración del principio general del equilibrio en cuanto a los derechos y obligaciones de las partes.

En segundo lugar, los recurrentes denuncian que la sentencia recurrida se opone a la doctrina de la Sala referida a la infracción del art. 15 de la Ley de Créditos al Consumo. Los recurrentes alegan que la sentencia recurrida ha interpretado el concepto de exclusividad como monopolio, esto es, que Mundo Mágico trabaje con una sola entidad financiera. Interpretación que vulnera la doctrina de esta Sala que contienen las sentencias:

- Sentencia de 4 de marzo de 2011, (asunto Opening), "...la exclusividad de que aquí se trata, entendida a la luz de la Directiva comunitaria primeramente citada, no significa necesariamente que exista una sola entidad financiera con la que el cliente/alumno de la empresa de enseñanza pueda contratar, sino que, por el contrario, lo decisivo es que su condición de financiadora se imponga al alumno por la entidad de enseñanza, de acuerdo con lo que ésta hubiese previamente acordado con aquellas en orden a conseguir la adecuada financiación de sus actividades y cursos;...".

- Sentencia de 25 de noviembre de 2009: "...el aspecto relevante para determinar si se da o no exclusividad, es la falta de libertad por parte del consumidor de acudir a la entidad financiera que él prefiera....es la empresa la que facilita el cliente a la entidad financiera, sin que el consumidor tenga ninguna posibilidad de elección".

Alegan también los recurrentes, en relación con los requisitos previstos en el art. 15 de la Ley de Créditos al Consumo, la existencia de jurisprudencia de Audiencias provinciales, en concreto citan las sentencias de la

sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que resuelven de forma contraria a como lo hace la sentencia recurrida; particularmente de las Sentencias de la sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, de 11 de noviembre de 2011 y 30 de junio de 2011, analizan el requisito de la exclusividad determinando que el hecho de que se colabore con varias entidades financieras no desvirtúa el requisito de la exclusividad, además se recoge que la carga de dicha prueba no puede recaer sobre el consumidor, sino que deberá ser la entidad financiera la que acredite que no existe dicha exclusividad.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el recurso de casación debe ser estimado en atención a los aspectos planteados.

2. Cuestión previa. Directriz de interpretación.

En este contexto de interpretación, y a los efectos de la mejor comprensión de la resolución del mismo, interesa destacar una consideración acerca del proceso interpretativo que conviene resaltar en el presente caso.

En este sentido, debe precisarse el carácter instrumental que presenta la interpretación literal de la norma, de forma que no debe valorarse como un fin en sí misma considerada, pues la atribución del sentido, objeto del proceso interpretativo, sigue estando en la finalidad y función que informa a la norma.

3. Insuficiencia de la interpretación literal como criterio preferente y autónomo del proceso interpretativo.

En el presente caso, como se ha señalado, la sentencia recurrida no cuestiona la existencia del acuerdo previo establecido entre el empresario (proveedor) y la entidad bancaria a los efectos de financiar los bienes y servicios ofertados a los clientes. En este sentido (fundamento de derecho tercero), destaca que el razonamiento de la primera instancia al respecto resulta irreprochable. En parecidos términos, tampoco cuestiona la sanción de nulidad del contrato principal pues en el presente caso, tal y como se prueba en la sentencia de primera instancia, produce un incumplimiento, casi absoluto, de los elementos básicos de legalidad que exige la Ley 42/98 para la validez y eficacia de este tipo de contratación.

Por último, y en esta línea expositiva, la sentencia recurrida también resalta que el examen de las resoluciones de las Audiencias sobre el particular arroja, en el ámbito de la de Barcelona, un abrumador resultado a favor de la extensión de la nulidad del contrato de adquisición del derecho de **aprovechamiento** por **turnos** al préstamo que la acompaña (fundamento de derecho quinto). E incluso, reconoce que esta misma Sección de la Audiencia Provincial de Barcelona ha resuelto en otras ocasiones, que no requerían de mayor precisión, en el sentido de considerar que la nulidad alcanzaba el préstamo instrumental concertado (fundamento de derecho séptimo).

Llegados a este punto, la misma sentencia recurrida nos ilustra acerca de que su cambio o precisión de criterio radica en la sentencia de 17 de julio de 2009, de la Sección 16ª, de la Audiencia Provincial de Barcelona, cuyo criterio considera mejor fundado al respecto, de forma que lo reproduce, íntegramente, en su fundamento quinto de derecho.

Delimitado el contexto doctrinal objeto de examen, debe destacarse que la sentencia que es tomada de referencia fundamenta su criterio de decisión de acuerdo con la aplicación preferente de la interpretación literal de los preceptos en liza. En este sentido, y pese a que reconoce la formulación "prolija" del artículo 10, señala que el texto de la norma expresamente, en la misma rúbrica del precepto citado, sólo refiere los supuestos de desistimiento y de resolución del contrato, sin referencia al supuesto de nulidad del mismo, de forma que debe entenderse que esta literalidad orienta la interpretación a llevar a cabo, pues la norma discrimina a los efectos de admitir los distintos supuestos de ineficacia, con lo que la interpretación del artículo 12 de la Ley 42/98 no puede ir más allá de lo expresamente contemplado en el artículo anterior.

El desarrollo de este proceso interpretativo y, con ello, la interpretación restrictiva resultante, no puede ser compartido por esta Sala. La razón de fondo, conforme a las anteriores directrices señaladas, es que del curso de la interpretación literal de los preceptos objeto de examen, cuya función es auxiliar o instrumental respecto del propio proceso de interpretación, no se deduce una atribución de sentido clara o unívoca respecto de las cuestiones planteadas que determine la innecesariedad de continuar con la interpretación normativa; de forma que la interpretación realizada resulta incompleta o inconclusa.

En efecto, en primer término, y con carácter general, debe señalarse que la limitación de esta interpretación literal queda manifestada si tenemos en consideración que la principal clave interpretativa que la sentencia de referencia toma de la letra de la norma, esto es, la propia rúbrica del artículo 10, que distingue entre desistimiento y resolución, obedece, en realidad, a un error de la traducción española de la Directiva 1994/47/CE que, trasladado a la Ley 42/98, erróneamente traducía el término "résiliation", de la versión francesa de la citada Directiva, como resolución. En la actualidad, dicha confusión ha sido aclarada por la vigente regulación de la Ley 4/2012 que, incorporando la nueva Directiva 2008/122/CE, contempla un tratamiento unitario del

precepto referido al derecho de desistimiento, bien con relación a una información precontractual correcta, o bien incorrecta, diferenciando sólo el cómputo del plazo para su ejercicio.

En segundo término, y en la línea de lo anteriormente expuesto, también procede señalar que la insuficiencia de la interpretación literal seguida queda resaltada en la propia indefinición o ambigüedad que se desprende de la letra del precepto en orden a la configuración jurídica de la ineficacia contractual. En este sentido, conforme a lo señalado en la segunda directriz de interpretación anteriormente expuesta, de la literalidad del artículo 10 Ley 42/98, cuya formulación prolija, ya se ha dicho, es reconocida por la sentencia tomada de referencia, no se desprende que en dicha norma se haya abordado un pleno régimen especial de la ineficacia resultante en los contratos de **aprovechamientos por turno** de bienes inmuebles sujetos a esta normativa.

En efecto, por el contrario, la norma contempla indistintamente el desistimiento y la resolución sin matizar diferencia alguna respecto de su respectiva incidencia en el plano de la ineficacia del contrato, extremo que viene a confirmar la anterior confusión señalada por la defectuosa traducción de la Directiva que, en realidad, sólo contemplaba el supuesto del desistimiento que, como se sabe, no es una figura que corresponda técnicamente al ámbito de la ineficacia contractual. Esta misma confusión también se observa cuando el precepto establece, con idéntico contenido, los efectos del desistimiento o de la resolución en los supuestos tomados en consideración (número primero y segundo del artículo 10), esto es, la liberación del adquirente (cliente) de abonar gasto alguno o indemnización al respecto. Con lo que, siguiendo la propia letra del precepto, y la ambigüedad o indefinición señalada, tampoco se puede afirmar que la norma excluya la aplicación a la acción de la nulidad, pues al margen de que no se señale expresamente (literalmente), su posible aplicación se contempla con una clara razón de compatibilidad ("sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior", señala el precepto) y con relación a un supuesto expresamente contemplado en el deber de información que debe acompañar a la formalización de estos contratos, es decir, cuando el proveedor lo haya incumplido y su oferta refleje una "falta de veracidad en la información suministrada".

Como puede observarse, aunque instrumentalmente la interpretación literal suela ser el punto de partida del proceso interpretativo, no obstante, ello no determina que represente, inexorablemente, el punto final o de llegada del curso interpretativo, sobre todo en aquellos supuestos, como el presente caso, en donde de la propia interpretación literal no se infiera una atribución de sentido unívoca que dé una respuesta clara y precisa a las cuestiones planteadas (STS de 18 de junio de 2012, núm. 294/2012). En estos casos, por así decirlo, el proceso interpretativo debe seguir su curso hasta llegar a la "médula" de la razón o del sentido normativo, sin detenerse en la mera "corteza" de las palabras o términos empleados en la formulación normativa.

4. Sistematización del contexto interpretativo y finalidad jurídica de la norma (sentido normativo) .

La continuidad del proceso interpretativo en busca del fin jurídico que informa a la norma y la dota de sentido requiere que, previamente, se sistematice correctamente el contexto normativo objeto de interpretación.

En este sentido, y en la línea de superar la interpretación literal anteriormente examinada, debe precisarse que la delimitación del contexto normativo objeto de interpretación también comprende tanto la Ley 26/1984, de 19 de julio, sobre defensa de consumidores y usuarios, como la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, dada la condición de consumidores y adherentes de los adquirentes del **aprovechamiento por turno** de bienes inmuebles, tal y como se desprende del contrato de 22 de junio de 2002.

Pues bien, del contexto normativo así delimitado, se desprende, de forma clara, que tanto el régimen específico de la Ley de **aprovechamientos por turno**, como el de la ley de crédito al consumo, vienen informados axiológicamente por la normativa citada que resulta presidida por una innegable finalidad tuitiva o protectora de la posición contractual del consumidor adherente de estos productos.

Finalidad tuitiva (artículo 51 CE) que la normativa citada articula, entre otros mecanismos, en un específico control de eficacia de la reglamentación predispuesta, mediante el control de abusividad, tanto por contenido como por transparencia, y que la doctrina jurisprudencial de esta Sala, conforme al desenvolvimiento de las directrices de orden público económico, particularmente del principio de buena fe, caracteriza o residencia en los especiales deberes de configuración contractual que incumben al predisponente en este particular modo de la contratación (STS de 8 de septiembre de 2014, núm. 464/2014).

De todo ello se desprende que, en el presente caso, la definición del régimen de la ineficacia derivada no puede quedar extramuros de esta función tuitiva que, lejos de representar un mero recurso de la interpretación lógica, atribuye el sentido normativo al contexto objeto de interpretación directamente desde los propios principios generales que lo informan. De forma que, ante la insuficiencia que presenta la interpretación literal, procede dar preferencia a la 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.

También, y en contra de lo argumentado a mayor abundamiento por la sentencia recurrida, procede puntualizar que esta conclusión interpretativa no se opone ni al criterio interpretativo de la conservación de los actos y negocios, que esta Sala también tiene reconocido como principio general del derecho (STS de 15 de enero de 2013, núm. 827/2012), ni al valor que representa el principio de seguridad jurídica.

En cuanto al primer aspecto indicado, debe tenerse en cuenta que este criterio de interpretación, como su formulación de principio, no resulta de aplicación en aquellos supuestos, como el del presente caso, en donde se produce una infracción bien de la norma interpretativa que establece los presupuestos de validez y eficacia del acto o negocio jurídico en cuestión, o bien, una vulneración de la libre conformación de la voluntad negocial de una de las partes contratantes que determina su nulidad radical. En el segundo aspecto señalado, porque el principio de seguridad jurídica, y su plasmación en la seguridad del tráfico jurídico, no queda en entredicho cuando, como ocurre en el presente caso, la doctrina jurisprudencial se dirige a dotar de certidumbre y comprensibilidad el contexto normativo objeto de interpretación, de forma que su respectiva aplicación resulte accesible tanto a los ciudadanos, como a los operadores económicos en su actividad comercial o empresarial.

5. Alcance del concepto de exclusividad .

Por último, cabe destacar que la interpretación realizada también resuelve la cuestión planteada acerca del artículo 15 de la Ley 7/1998 , de crédito al consumo, bien respecto a la improcedencia de su aplicación, o bien, en su caso, respecto de la interpretación extensiva o estricta del alcance que debe darse al concepto de exclusividad. En efecto, con relación a la primera alternativa apuntada, porque de la interpretación sistemática y teleológica llevada a cabo se desprende que el marco de la ineficacia de estos contratos también alcanza a los supuestos de nulidad contractual, con lo que lo dispuesto en el artículo 15 de la citada Ley resulta inaplicable, es decir, no recobra vigencia tal y como sostiene la sentencia recurrida. En relación a la segunda alternativa señalada, esto es, entrando en la interpretación del concepto de exclusividad, propiamente dicho, porque el resultado de dicha interpretación tampoco escapa de la interpretación teleológica seguida que supone poner el centro de atención no tanto en la propia realidad de un auténtico acuerdo de exclusiva (recordemos que la Ley 42/98, en su artículo 12 , alude sólo a la condición de que hubiera existido "acuerdo" entre la entidad prestamista y el proveedor o transmitente), sino en 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.

En este sentido, se mueve tanto la Ley 16/2011 que actualmente contempla el régimen aplicable a los contratos de crédito al consumo, en donde, conforme a la Directiva 2008/48/CE, se elimina la exigencia misma del pacto de exclusividad, como la doctrina jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (STJUE 2009/88, de 23 de abril, caso Luigi Scarpelli y Neos Banca S.A.). Del mismo modo, la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala, SSTs de 4 de febrero de 2013 (núm. 14/2013) y 6 de mayo de 2013 (núm. 271/2013).

TERCERO .- Estimación del recurso y costas.

1. La estimación del motivo planteado comporta la estimación del recurso de casación.
2. Por aplicación del artículo 398.2 en relación con el artículo 394 LEC , no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto.
3. Por aplicación del artículo 398.1 en relación con el artículo 394 LEC , procede hacer expresa imposición del recurso de apelación a la parte demandada reconviniente y apelante.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Casiano y Angustia contra la sentencia dictada, con fecha 18 de junio de 2012, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, en el rollo de apelación nº 606/2011 , que casamos y anulamos, para confirmar en su lugar los pronunciamientos de la sentencia del Juzgado de primera instancia nº 13, de Barcelona, dimanante del juicio ordinario nº 1054/2009.
2. Se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que en los contratos de **aprovechamiento por turno** de bienes inmuebles, sujetos a la Ley 42/1998, la nulidad del contrato de financiación, a instancia del adquirente, también está comprendida en el artículo 12 de dicho Texto legal.
3. No procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación interpuesto.

4. Procede hacer expresa imposición de costas del recurso de apelación a la parte demandada reconviniendo y apelante.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos

Francisco Marín Castán José Ramón Ferrándiz Gabriel

José Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller

Francisco Javier Arroyo Fiestas Ignacio Sancho Gargallo

Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Sarazá Jimena

Sebastián Sastre Papiol Eduardo Baena Ruiz

Xavier O' Callaghan Muñoz José Luis Calvo Cabello

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**, ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.