

Fecha recepción: 06/04/2015

Fecha aceptación: 08/05/2015

Resumen: En el presente comentario, su autor explica que la razón fundamental por la que la Ley de aprovechamiento por turno de 1998 introdujo la fórmula de arrendamiento fue la de permitir, precisamente por su naturaleza obligacional, la configuración de un derecho determinable en su objeto –en los turnos y en el alojamiento sobre el que recae–, permitiendo así el intercambio de turnos y de alojamientos, lo que, en

Abstract: In this review, the author explains that the main reason why the timeshare Act 1998 introduced the lease formula was to allow precisely because of its obligational nature, setting a determinable law in its object-in shifts and in the housing on which recae–, allowing the exchange of shifts and accommodation, which, ultimately, would be a more attractive tourist product for consumers.

* Jurisdicción: Civil

Recurso de Casación núm. 3190/2012

Ponente: Excmo. Sr. Antonio Salas Carceller

RESUMEN: aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Nulidad del contrato por incumplimiento de las disposiciones de la ley 42/1998, de 15 de diciembre, que resulta aplicable por razones temporales. Indeterminación del alojamiento que constituye objeto del contrato.

Disposiciones estudiadas: Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (art. 1, aps. 6 y 7, sobre todo), y arts. 6 y 1261 CC.

definitiva, implica un producto turístico más atractivo para los consumidores.

Palabras clave: aprovechamiento por turno (multipropiedad). Arrendamiento. Nulidad del contrato.

Key words: Timeshare. Lease. Revocation of Contract.

I. INTRODUCCIÓN: LA LEY 42/1998, DE 15 DE DICIEMBRE, SOBRE DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES DE USO TURÍSTICO (LAT-1998), Y LA «LEYENDA NEGRA» FORMADA EN TORNO A LA MULTIPROPIEDAD: SU ACTUAL POSIBLE CONFIGURACIÓN COMO DERECHO PERSONAL O COMO DERECHO REAL LIMITADO. II. EL CASO DE LA STS DE 15 ENERO 2015 (RJ 2015, 876): ¿LA NULIDAD DEL CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO POR INDETERMINACIÓN DE SU OBJETO –DEL TURNO Y DEL ALOJAMIENTO– CUANDO ES DE NATURALEZA OBLIGACIONAL?. III. POSIBLE JUSTIFICACIÓN EN LA DELIMITACIÓN DE LOS DOS TIPOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO PERMITIDOS EN LA LAT-1998: LA DETERMINABILIDAD DEL OBJETO –DEL TURNO Y DEL ALOJAMIENTO– EN EL APROVECHAMIENTO POR TURNO DE NATURALEZA OBLIGACIONAL.

Hace ya mucho que, como alternativa a la propiedad individual de un apartamento en zonas turísticas, el goce por períodos con destino vacacional, más conocido como *Time-sharing*, es una realidad muy extendida en el mundo, sobre todo por nuestra turística piel de toro, mas no siempre estuvo correspondida por un reconocimiento legal específico. Este fue, por mucho tiempo, nuestro caso. Frente a su previsión expresa en cierta normativa extranjera y comunitaria, destacando al respecto la Directiva Europea 94/47 ICE, de 26 de octubre¹, en nuestra regulación aquella figura brillaba por su ausencia: sólo la preveían, reglamentaria y parcialmente, algunas normas autonómicas² y

1. Por aquel entonces, entre los países pioneros, Portugal regulaba esta figura como habitación periódica, permitiendo luego, no obstante, su configuración obligacional, en los Decretos-Ley 355 de 1981 y 368 de 1983, modificados por los DD-L 130 de 18 de abril de 1989, 275 de 5 de agosto de 1993, de 4 de julio de 1997, y de 22 de mayo de 1999. Francia lo hacía, bajo una fórmula societaria, en la Ley 86 de 6 de enero de 1986. Y en Grecia, la Ley 1652 de 14 de octubre de 1986 la recogía como derecho arrendaticio.

2. Por aquel entonces, eran, entre otras, la Orden de 25 de agosto de 1989 en Canarias, y la Orden de 15 de enero de 1990 en las Islas Baleares. Luego, en su sustitución, destacarían en las Islas Canarias, el artículo

alguna decisión Jjurisprudencial» (como la RDGRyN de 4 marzo 1993 [RJ 1993, 2471], a la que ahora se suma, la STS de 15 de enero de 2015 [RJ 2015, 876], aprobada en Pleno, aunque con un voto particular, que será la que aquí comentaremos).

Tras no pocos intentos abortados, y dando, por fin, cumplimiento, aunque con retraso, a la Directiva Europea (*vid.* su art. 12), nuestro legislador fue capaz de colmar aquella «laguna» legal y de culminar una meta hacía ya años ansiada en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (en adelante, LAT-1998). Dicha Ley, amén de respetar la normativa autonómica existente antes de ella sobre esta figura, permitía su desarrollo en las Comunidades Autónomas donde aquélla no existía (exart. 148. 1. 18.ºCE y disp. final única LAT-1998), o su propia modificación, como así ha sucedido al quedar dicha Ley actualmente integrada dentro de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

Conviene, sin embargo, advertir que en el caso resuelto recientemente por la STS de 15 enero 2015 (que aquí vamos a comentar), atendidas la fecha del contrato en lid (de 2008), y la del comienzo del pleito (en 2009), será la primigenia LAT, la de 1998, la que en dicho litigio se aplique, y la que, por tanto, en este comentario a tal STS será aludida y, en su caso, reproducida en su articulado.

Dicha Ley, aun sin ser mera transposición del contenido –de mínimos– de la Directiva, la secundó íntegramente en su *ratio*: a lo largo de todo su articulado presentaba como *leit motiv* la protección de los titulares de esos derechos-turismo como parte contractual más débil, en cuanto consumidores por ser ellos los destinatarios finales del producto turístico –alojamiento y servicios– que le transmite y presta el promotor, por sí o a través de intermediario (*cfr.* arts. 1. 5, 2. 1, 8, aps. 2. a), 3 y 4, 9. 3. III LAT-1998); y lo hacía, sin duda, por la «leyenda negra», no nueva, ni siempre fundada, que sobre esta figura se había consolidado, no tanto por su atipicidad, sino por la indefensión del usuario ante los continuos engaños del promotor³. Únicamente desde esta inspiración constante de la Ley cabe explicar, y a veces sólo excusar, su contenido. Y solo así, creemos, cabe justificar la STS de 15 enero 2015 que aquí vamos a comentar.

Como consecuencia de aquella *ratio*, salvo en contadas ocasiones, en que se deja cierto margen, aunque siempre estrecho, a la autonomía de la voluntad (como se observa en los art. 1, aps. 1 *in fine*, 2 inciso inicial, 3 *ab initio*, y 4. IV, arts. 3. 1, 4. e], 13. 1 inciso inicial, todos de la LAT-1998), la LAT, ya en su primera redacción, presentaba un contenido eminentemente imperativo para así mostrarse protector

46 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo, y el Decreto 272/1997, de 27 de noviembre, sobre regulación de los alojamientos en régimen de uso a tiempo compartido; y en las Islas Baleares, el Decreto 117/1997, de 6 de septiembre, regulador de determinados aspectos del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, y el artículo 12 de la Ley General Turística de 24 de marzo de 1999.

3. Así se decía en la Exp. Motiv.LAT-1998 (párrafos cuarto y sexto de su ap. 1); y a ello respondía ya la Directiva de 1994 en el Cd.º 2.º de su Exp. Motiv. No es novedad esta mala fama del empresario turístico y que sobre él cargue las tintas el legislador. En su glosa a la Ley 26, tit. VIII, P. 3ª (antecedente de los arts. 1783 y 1784CC), GREGORIO LÓPEZ, Las Siete Partidas del Sabio Rey Alfonso el Nono, Madrid, 1829, decía: «Communiter hospitatores isti sunt homines rapaces et vulgares».

con el adquirente del aprovechamiento por turno, impidiendo cualquier abuso que pudiera existir por renuncia a los derechos por ella concedidos en su favor (*cf.*, como más significativos, el art. 1, aps. 4, en todos sus párrafos excepto el último, y 7, y arts. 2, 3, 4. 3, 5. 1. 5.º, 6. 1, 10 en relación con los arts. 8 y 9, 11, 15 y 16 LAT-1998 y disp. adic. 2. 8 LAT-1998). Como efecto directo, a su vez, de que la LAT-1998 fuese en gran parte norma cogente y con el fin de evitar cualquier fraude o vulneración de ella misma, la sanción general, salvo excepciones, ante su inobservancia será, en efecto, la nulidad radical, a veces del pacto o cláusula en concreto que fuese *contra legem* o se hiciera *in fraudem legis* (arts. 2, 5. 1. 5.º y 6. 1 LAT-1998), y en otras ocasiones del propio régimen constitutivo o del contrato de cesión del derecho-turno en su totalidad (arts. 1. 7, 4. 3. II y 10. 2. II LAT-1998), como, en efecto, así entenderá la STS de 15 enero 2015 (RJ 2015, 876), que aquí comentaremos.

En la propia configuración concreta del goce por turno quedaban en parte excepcionados por idéntica razón los principios de autonomía de la voluntad y de *numerus apertus* vigentes en nuestro Derecho en materia de derechos patrimoniales, reales y personales (arts. 1255, 392. 2, 467, 523CC, 2. 2LH y 7RH)⁴: junto a la doble alternativa que en principio se recogía, la real de aprovechamiento y la obligacional de arrendamiento (según se desprende del art. 1, aps. 1 *in fine* y 6, 8. 2. b] y 9. 1. 2.ºLAT-1998, y del párrafo decimoquinto del ap. 1 de su Exp. Motiv.⁵), sólo se admitía la forma societaria para regular el posible intercambio de turnos o de alojamientos [arts. 8. 2. k] y 9. 1. 9.º e] LAT-1998], y, dentro de este ámbito turístico de consumo, se prohibía, y sigue prohibiendo, la multipropiedad, ya fuese por su contenido, ya lo fuera en el empleo mismo de su denominación, aunque en el fondo no respondiese a tal configuración (arts. 1. 4. II y III, y 8. 1 LAT). No podía, pues, decirse que la LAT-1998 hubiese adoptado una solución –como ella llamaba en su Exp. Motiv.–«intermedia», sino restrictiva. Más aún. La introducción en la LAT-1998 del molde arrendaticio fue iniciativa de CiU (con sus enmiendas 36, 41 y 47), y de Coalición Canaria (en las enmiendas 151, 160 y 162), frente al borrador originario de Ley que como única fórmula regulaba la de naturaleza jurídico-real. Cabía, entonces, ya observar que la supuesta solución ecléctica de la LAT-1998 lo era por comparación con su proyecto, mas no por lo que hasta ese momento era práctica habitual dentro y fuera de nuestras fronteras.

Y, ¿por qué fue introducido, entonces, el modelo arrendaticio? Se trata, precisamente, de una pregunta a la que no parece haber atendido el TS en su reciente

4. Y es que desde su génesis hasta la Ley actual, el goce por turno siempre se ha singularizado como figura especial por el destino vacacional del goce y por la distribución por períodos de dicho goce. Sin embargo, el molde jurídico donde poder encajar ambas especialidades de goce ha sido, antes de la LAT-1998 y al amparo de la autonomía privada, muy variado, pudiendo configurarse: como derecho personal, ya fuese bajo la fórmula societaria (como en la Ley de Francia); ya con la arrendaticia (como en la Ley de Grecia), o como derecho real, ya fuese pleno (multipropiedad), ya fuese limitado (usufructo, o habitación como en la legislación de Portugal). Así lo explicábamos con mayor detalle en nuestro trabajo «La multipropiedad: su problemática ante el Registro de la Propiedad», en RCDI, 1996, pp. 281 y 282.

5. Que decía: «La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la Ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica».

sentencia, aprobada en Pleno, de 15 enero 2015. Tal vez de habérsela suscitado, otra hubiera sido la solución al caso, que ahora pasamos a ver.

Se trataba, en el caso litigioso, de un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico que no precisaba la naturaleza real o personal del derecho transmitido, y que se incardinaba en el llamado sistema flotante, donde tanto los turnos como el alojamiento del que gozar no eran fijos, sino flexibles e intercambiables, lo que, en principio, hacía más atractivo para el consumidor dicho producto turístico. Como se explica en el Fundamento de Derecho 3º de la STS de 15 enero 2015 (donde se reproduce la SAP recurrida): «*Inversiones Gormes SL* –la promotora turística transmitente– *transmitió a los demandantes* –los usuarios contratantes con aquélla– *el derecho de uso sobre dos turnos turísticos, con capacidad para cuatro personas, en cualquiera de los complejos mencionados en el exponendo segundo del contrato. El pacto cuarto precisa las modalidades de uso: 14 noches en temporada flexible-verde o 7 en temporada alta, habiéndose entregado a los demandantes un calendario en el que, sobre las 52 semanas del año, se marcan las que corresponden al período flexible (señaladas en color verde en el calendario) y a la temporada alta (documento 1 de la contestación de la sociedad transmitente). Por tanto, ... lo que se transmitía a los demandantes era el derecho a utilizar un apartamento, en cualquiera de los complejos mencionados en el contrato y en sus anexos, durante determinado número de días... En el contrato constan los inmuebles y en el anexo entregado se indica su dirección... para conocer sobre qué apartamentos podían los actores ejercer su derecho de uso: sobre cualquiera de los situados en los complejos mencionados en el contrato y en su citado anexo... Este contrato no transmitía un derecho real sobre un inmueble específico, sino un derecho de uso sobre cualquiera de entre un conjunto, por un número concreto de días.»*

Ante tales cláusulas, los usuarios interpusieron demanda contra la promotora turística, instando la resolución del contrato, fundamentalmente, por contener dicho contrato una información incompleta y falsa, incumpliendo con ello las obligaciones que impone la propia LAT-1998; y, subsidiariamente, se pedía la nulidad del contrato por considerarlo ilegal (exarts. 1.7 LAT-1998 y 6.4 CC, al incumplir aquel mandato legal de información completa y veraz), y por faltar en él el objeto, en contra de lo que exige el art. 1261 CC⁶.

6. El contenido y fundamento de dicha demanda son del siguiente modo expuestos, íntegramente, en el Fundamento Jurídico 1º de la STS de 15 enero 2015 (RJ 2015, 876): «*El día 16 de febrero de 2008 don Eusebio y doña Antonieta, como adquirentes, y la demandada Inversiones Gormes SL, como transmitente, celebraron un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles estableciendo a favor de los primeros un derecho de uso sobre dos turnos turísticos en el sistema denominado "flotante" de "Edo Resorts". (...) En fecha 30 de julio de 2009 los adquirentes formularon demanda contra Inversiones Gormes SL solicitando declaración de su derecho al desistimiento respecto de dicho contrato o, subsidiariamente, la nulidad o, en su caso, la resolución,*

La sentencia del Juzgado de Primera instancia estimará la petición subsidiaria de nulidad del contrato, aceptando las razones dadas en la demanda. Según se narra en el Fundamento de Derecho 2º de la STS de 15 enero 2015: «Razonó el juez de primera instancia en el sentido de que la Ley 49/1998 exigía la inserción literal en el contrato de los artículos 10, 11 y 12 y sólo permite que figuren en un anexo las condiciones generales que no sea preciso que se hallen en el propio texto del contrato. Resultaba preceptiva en particular la información sobre los derechos de desistimiento y resolución unilateral, con indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse si se ejercitan, siendo criterio de las Audiencias Provinciales el de que no puede entenderse cumplida la exigencia legal con la inserción del texto completo de la ley en la documentación complementaria... Entiende la sentencia de primera instancia que la sanción por ello es la nulidad, según dispone el artículo 10.2, párrafo segundo, de la ley reguladora; así como que el contrato es nulo por indeterminación de su objeto ya que no figuran en el documento los datos concretos de los inmuebles, sino únicamente

así como igualmente la resolución, ineficacia o nulidad del contrato de préstamo que, para financiar la operación, se concertó entre los demandantes y la también demandada Banco Guipuzcoano SA por indicación de Inversiones Gormes SL, con la misma petición respecto de los contratos de cuenta corriente y de seguro suscritos del mismo modo con dicha entidad financiera. Por último, se pidió la condena solidaria de las demandadas a restituir a los actores todas las cantidades abonadas con motivo del contrato de compraventa de los derechos de aprovechamiento y de los de préstamo y seguro desde su formalización hasta la ejecución de sentencia, con sus intereses, condenando además a los demandados al pago de las costas. (...) Se alegaba en la demanda que el contrato vulneraba lo dispuesto por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, pues se omitía la inserción, legalmente exigida, del texto de los artículos 10, 11 y 12 de dicha ley, privando a los demandantes de información sobre el posible ejercicio de los derechos de desistimiento y resolución que la misma ley les reconocía, facilitándose posteriormente a los adquirentes un librito anexo que formaba parte del contrato. Igualmente se denunciaba la mala fe de la demandada Inversiones Gormes SL ya que el texto entregado era de gran complejidad, se insertaba la ley reguladora de estos contratos con letra pequeña, de manera comprimida y sin respetar un mínimo interlineado a fin de que resultase "tremendamente aburrida" y "farragosa" su lectura, con lo que la sociedad transmitente pretendía dar cumplimiento a lo dispuesto por la ley pero dando como resultado el desconocimiento de los derechos que amparaban a los adquirentes. En el anexo V del mismo cuaderno, relativo a la información a que se refieren los artículos 8 y 9 de la ley, no se encontraba ni un punto y aparte y pocos puntos y seguido, de modo que intentar leerlo suponía una "ardua y complicada tarea". (...) En cuanto al cumplimiento dado al contrato, los demandantes alegaban que habían intentado ejercer su derecho de uso en complejos repartidos por todo el mundo y la demandada siempre alegaba que no era posible por no estar disponibles los destinos. Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el anexo del contrato, los actores se habían puesto en contacto con Inversiones Gormes SL para que ésta transmitiese, en el plazo máximo de cuarenta y cinco días, el derecho de uso y diese por extinguida la relación jurídica, ante lo que dicha demandada había respondido siempre que la gestión de la transmisión no podía llevarse a cabo porque debía ir precedida de dos intercambios a través de Interval Internacional, que no se habían realizado. (...) Se sostenía también en la demanda la imposibilidad, por desconocimiento, del ejercicio del derecho a desistir del contrato y se fundaba la pretensión de nulidad del contrato en el hecho de que el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 establece la nulidad de las transmisiones de derechos de utilización periódica que no se ajusten a lo establecido en dicha ley, lo que también debía deducirse de lo dispuesto por el artículo 6.4 del Código Civil; igualmente la nulidad venía dada por la falta de determinación del objeto, esencial en el contrato conforme a lo dispuesto por el artículo 1261 del Código Civil, ya que se transmitía un derecho de uso sobre un turno turístico en sistema flotante "Edo Resorts" en temporada flexible-verde, sin concreción sobre si se trata de un derecho de carácter personal o real, contraviniendo así lo que dispone la Ley, tampoco se indican en el contrato los días y las horas en que se inicia y termina el turno que es objeto del mismo y se desconoce la época del año en que se podrán disfrutar los derechos. (...) Respecto a la ineficacia del contrato de financiación se invocaba en los fundamentos de derecho de la demanda lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 42/1998, que imponía la resolución de tales contratos cuando se desistiese del contrato principal o se resolviese el mismo de acuerdo con el artículo 10 de la ley. También se sostenía la aplicación de lo establecido en los artículos 14 y 15, apartados a, b y c, de la Ley de Crédito al Consumo».

una enumeración de complejos en el exponendo II, cuya situación y descripción se manifiesta efectuar en el anexo I, en el que, sin embargo, no se describía el alojamiento sobre el que recaía el derecho, ni constaban los datos registrales. Tampoco figuraban asignados turnos concretos, ni la temporada, ni explicación alguna sobre qué es el sistema flotante, ni cuál es la temporada «verde-flexible» o la temporada «alta».

Será precisamente esta la argumentación que al final acepte la STS de 15 enero 2015 (frente a la SAP, que daría la razón a la promotora apelante, por las razones que luego expondremos). Tras indicar, al comienzo de su Fundamento Jurídico 4º, el interés casacional del caso (por haber jurisprudencia menor contradictoria dentro de la propia AP, de Barcelona, que aquí era recurrida), se fundará aquella STS en la falta de objeto del contrato (en la indeterminación del alojamiento, al no indicar sus datos registrales, y la de los turnos de goce), así como en la falta de indicación acerca de la naturaleza real o personal del derecho-turno transmitido. Dirá —casi— íntegramente en dicho Fundamento 4º: «Las infracciones legales que se denuncian en el único motivo del recurso están referidas a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, y concretamente a su artículo 1.7 en relación con el contenido necesario del contrato previsto en los distintos apartados del artículo 9 de la misma Ley, que igualmente menciona, todo ello relacionado con la exigencia de certeza en el objeto del contrato, que se deriva del artículo 1261 del Código Civil. (...) El artículo 1.7 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, dispone que «el contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos». En el caso presente no está determinada la duración del contrato, pero resulta obvia la intención de las partes de atribuirle en todo caso una duración superior a los tres años que es el mínimo previsto en el artículo 3 de la Ley 42/1998, con un máximo de cincuenta años, por lo que ha de resultar aplicable la previsión del artículo 1.7. (...) Si se atiende al contenido contractual pronto se advierte que no se cumplen las exigencias del artículo 9.1 de la Ley, lo que lleva a considerar que se trata de la transmisión de «cualquier otro derecho» no comprendido en la ley especial y conduce a la nulidad del contrato según lo señalado en el artículo 1.7 citado. (...) No sólo se omiten los datos de la escritura reguladora del régimen, con indicación del día del otorgamiento, del notario autorizante y del número de su protocolo, y los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad (apartado 1º), que en este caso habrían de constar respecto de cada uno de los nueve complejos turísticos a los que el contrato se refería, sino también la mención expresa a la naturaleza «real o personal» del derecho transmitido, haciendo constar «la fecha en que el régimen se extinguirá» de conformidad con las disposiciones de la presente Ley (apartado 2º). (...) Pero sobre todo, aunque se estimara que tales defectos no alcanzan la gravedad suficiente para determinar la nulidad contractual, debiendo producir otras consecuencias, el contrato adolece de falta del objeto previsto por la ley e incumple así la norma imperativa del artículo 9.1, apartado 3º, de la Ley 42/1998, según el cual el contrato ha de contener necesariamente la «descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre

el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina». La Ley 42/1998 no da cobertura a otro tipo de contrato como es el presente en que no se determina el alojamiento sobre el que recae; convenio que podría haber quedado amparado en la norma del artículo 1255 del Código Civil si no fuera porque la propia ley lo prohíbe al sancionarlo con la nulidad (artículo 6.3 del Código Civil) en defensa de los derechos del consumidor. Dicha exigencia se contiene igualmente en el artículo 30.1.3º de la nueva Ley 4/2012, de 6 de julio, que es la que rige en la actualidad dichos contratos».

Con tales fundamentos, la STS estimará el recurso de casación interpuesto por los contratantes consumidores, declarando, en el punto 2º de su Fallo, «como doctrina jurisprudencial la siguiente: «En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3º de la citada Ley»».

Consideramos, sin embargo, erradas tanto la solución del caso como, sobre todo, la jurisprudencia en dicha STS asentada (que será en lo que aquí nos centremos, más allá del particular supuesto litigioso).

Para la crítica del caso, nos basta la solución dada en la SAP recurrida en casación, que, no en vano, es apoyada en el único Voto Particular habido contra aquella STS de 15 enero 2015:

La Audiencia llegó a desestimar la nulidad del contrato pretendida con aquel fundamento (de la falta de objeto), admitiendo tan solo que dicha nulidad hubiera podido basarse por vicio en el consentimiento, en particular por el dolo cometido por la Promotora al no dar una información completa y veraz del producto turístico, pero en ningún caso por indeterminación de su objeto, ni de su concreta particular naturaleza jurídica. Lo razonaba así, detalladamente, según se expone en el Fundamento de Derecho 3º de la propia STS de 15 enero 2015:

«a) La sanción por la falta de información no es, sin más, la nulidad del contrato. El artículo 10.2, párrafo primero, de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, establece que si el contrato no contiene las informaciones que exige el artículo 9 de la misma Ley el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses... Por tanto, la simple omisión no permite anular el contrato, sino sólo resolverlo en el plazo mencionado. Es la falta de veracidad la que permite anular. Una cosa es omitir información, lo que autoriza a resolver, y otra mentir, lo que permite anular; sin perjuicio, obviamente, de que la omisión de información pueda valorarse si se pide la anulación por vicio del consentimiento, que aquí no se ha instado...

c) En cuanto a la falta de objeto, ya la misma Audiencia la había negado en un caso sustancialmente igual resuelto por sentencia de 18 de noviembre de 2009, aunque posteriormente se sostuvo que faltaba la adecuada determinación del objeto en otra de 24 de noviembre de 2010, concluyéndose en otras resoluciones que había nulidad, pero derivada de dolo por parte del transmitente. Afirmaba la existencia

de diferentes criterios en la propia Audiencia y optaba por considerar la validez del contrato pese a la denuncia de falta de determinación de su objeto.

d) No puede decirse que el contrato carece de objeto porque no conste en el mismo alguno o algunos de los extremos que exige la ley. La invalidez (inexistencia) del contrato por falta de objeto no tiene su regulación en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sino en la legislación general y, en concreto, en el Código Civil, cuyo artículo 1261 determina que no hay contrato sino cuando concurren, entre otros, el requisito de un objeto cierto que sea materia del contrato. Luego lo que ha de considerarse es eso solamente y no si en el texto contractual falta una u otra de las menciones que exige la repetida Ley de 15 de diciembre de 1998. El objeto de los contratos no es una cosa material, sino el conjunto de prestaciones que cada parte tiene derecho a obtener en virtud del contrato de que se trate, o sea el comportamiento que cada parte debe poder obtener de la otra parte.

e) Inversiones Gormes SL transmitió a los demandantes el derecho de uso sobre dos turnos turísticos, con capacidad para cuatro personas, en cualquiera de los complejos mencionados en el exponendo segundo del contrato. El pacto cuarto precisa las modalidades de uso: 14 noches en temporada flexible-verde o 7 en temporada alta, habiéndose entregado a los demandantes un calendario en el que, sobre las 52 semanas del año, se marcan las que corresponden al período flexible (señaladas en color verde en el calendario) y a la temporada alta (documento 1 de la contestación de la sociedad transmitente). Por tanto, está claro que lo que se transmitía a los demandantes era el derecho a utilizar un apartamento, en cualquiera de los complejos mencionados en el contrato y en sus anexos, durante determinado número de días. Una cosa es el contenido obligatorio del contrato conforme a la ley y otra que no estén bien determinados los derechos de cada una de las partes. En el contrato constan los inmuebles y en el anexo entregado se indica su dirección y con tales datos es suficiente para conocer sobre qué apartamentos podían los actores ejercer su derecho de uso: sobre cualquiera de los situados en los complejos mencionados en el contrato y en su citado anexo. El contrato no confiere el derecho a utilizar un apartamento concreto y sólo uno, de modo que no es imprescindible en absoluto que conste «el alojamiento sobre el que recae el derecho». Este contrato no transmitía un derecho real sobre un inmueble específico, sino un derecho de uso sobre cualquiera de entre un conjunto, por un número concreto de días. La ausencia de mención a los datos registrales de los edificios no es suficiente como para afirmar que falta o que no está determinado el objeto del contrato, de la misma manera que el arrendamiento de un inmueble no carece de objeto por la circunstancia de que no consten en él los datos de inscripción en el registro de la propiedad del inmueble que se arrienda. Por lo demás, en la demanda no se alega que no exista en la realidad alguno de los complejos en que se sitúan los apartamentos que eran susceptibles de ser usados. No es cierto que, como se dice en la sentencia del Juzgado, no se determinase en el contrato cuáles eran las temporadas verde-flexible y alta, porque se entregó un calendario que lo precisaba, de cuya entrega aportó recibo la sociedad transmitente, el cual está firmado por los demandantes y no ha sido impugnado.

f) En la demanda se dice que no se concretaba en el contrato si se transmitía un derecho real o personal. Eso es verdad y también lo es que en el anexo V del

contrato se habla de derecho real. Pero es evidente que esto último no responde a la realidad y que lo transmitido fue de naturaleza obligacional o personal. No hace falta mucho esfuerzo para observarlo. El derecho conferido no recae sobre un inmueble concreto, que es lo que caracteriza los derechos reales, sino que puede ejercitarse en numerosos apartamentos distintos, situados en varios complejos. Por no hablar de la posibilidad de intercambiar el derecho con otros titulares de semejantes derechos radicados en el extranjero».

En este último argumento, que en nuestra opinión se contiene el *quid* de la cuestión, tal vez convendría haber recordado aquella jurisprudencia tan consolidada sobre contratos en general, que recuerda la importancia del contenido del contrato al margen del nombre y de la naturaleza misma con que las partes nominen o califiquen dicho contrato (lo que, desde luego, no impide su nulidad por dolo, si tal imprecisión es ocasionada intencionadamente por una de las partes; pero nunca por falta de objeto).

Y en dicha argumentación, con la consiguiente solución del caso, abundará el Voto Particular hecho a la STS de 15 enero 2015, del siguiente modo (expuesto en sus puntos 2, 3 y 4, que aquí en buena parte extractamos): «2.–En el fundamento de derecho cuarto de la sentencia 775/2015 se expresa que el contrato celebrado por los demandantes y la demandada, Inversiones Gormes, SL, no contenía las menciones exigidas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 42/1998.(...) Dicha norma exige que, en el escrito en que se redacte «el contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos», consten determinados extremos, entre ellos, los mencionados en el ordinal tercero –esto es, «la descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a los datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina»–.

3.–Sin embargo, la mayoría, en lugar de extraer las consecuencias previstas para esa omisión – aplicando al caso la norma del artículo 10, apartado 2, de la Ley 41/1998–, ha dado un paso más, sin justificación –siempre según mi respetuosa opinión–, pues ha equiparado ese defecto formal a una falta de objeto.(...) Con clarividencia la Audiencia Provincial, al dar respuesta al recurso de apelación, había indicado que «el problema del objeto del contrato no debe ser enturbiado o afectado por la cuestión de los requisitos exigidos por la Ley» y que «no puede, por tanto, decirse que el contrato carece de objeto porque no conste en el mismo alguno o algunos de los extremos que exige la Ley que consten».(...) En definitiva, no estoy de acuerdo con la conclusión que se refleja en la sentencia 775/2015, porque me parece poco respetuosa con los datos de hecho identificados por el Tribunal de la segunda instancia, según el cual, mediante el contrato, se «transmitió a los demandantes el derecho de uso sobre dos turnos turísticos, con capacidad para cuatro personas, en cualquiera de los complejos mencionados en el exponendo segundo», esto es, «el derecho a utilizar un apartamento en cualquiera de los complejos mencionados en el contrato y en sus anexos durante determinados número de días»... (...) Entiendo, por ello, que el contrato tenía objeto y que de lo que adolecía es de la omisión de una mención de todos los datos exigidos en el artículo 9, apartado 1, de la Ley 42/1998, que es cosa distinta.

4.–También discrepo de que la norma aplicable al supuesto descrito sea la del apartado 7 del artículo 1 de la Ley 42/1998, en contra de lo que se expresa en la sentencia 775/2015.(...) Ya he indicado que el contrato –como señaló el Tribunal de apelación– tenía objeto, pero no contenía todas las menciones exigidas en el artículo 9, apartado 1.(...) Ello determinaba, en mi opinión y como anticipé, la procedencia de aplicar al caso la norma del apartado 2 del artículo 10 de la propia Ley, a cuyo tenor «si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9 [...] el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno».

Sin embargo, la mayoría – que, como expuse, entendía que el contrato carecía de objeto–, en lugar de acudir a las normas del Código Civil que se refieren a la ausencia originaria de tan esencial elemento, ha optado por aplicar una que no es la prevista para ninguno de tales casos –los de falta de mención de datos y los de falta de objeto–, pues ha recurrido a la del apartado 7 del artículo 1 –a cuyo tenor «el contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos», prevista para otro supuesto.(...) En efecto, entiendo que dicha norma no tiene por finalidad sancionar la omisión de menciones necesarias en el contrato –para ello está la del apartado 2 del artículo 10– ni tratar los casos de inexistencia de objeto del mismo –para lo que habrá que acudir a las normas generales del Código Civil –. Propiamente, cumple otra misión. (...) En efecto, la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguló las fórmulas distintas por las que se podía transmitir el derecho a utilizar un alojamiento durante un periodo de tiempo cada año, las cuales se venían denominando con el término *multipl propiedad*, por más que, como decía en la exposición de motivos, significaban una división temporal del derecho al uso de un bien inmueble. (...) Intentó el legislador –además de transponer la Directiva 94/47/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–, dotar a la institución de una regulación completa, para lo que consideró capital decidir si debían admitirse cualquiera de las fórmulas creadas por la autonomía de la voluntad o si sólo era admisible la modalidad regulada por la Ley, dejando al margen de ésta todas las demás y optó por una vía intermedia, mediante la imposición de una detallada regulación del derecho real sobre cosa ajena y la admisión de la variante del arrendamiento por temporada, de modo que, fuera de esta alternativa, el legislador consideró cometido un fraude de ley y, además de ello, que el negocio jurídico fraudulento era merecedor de la sanción de nulidad –artículo 1, apartado 7–.(...) No se refiere, pues, está norma al litigioso contrato, indudablemente incluido en el ámbito de la Ley 42/1998, sino a aquellos que se celebrasen con el propósito de eludir la aplicación de la misma, mediante la técnica fraudulenta del rodeo.

En conclusión, el supuesto litigioso no me parece bien identificado en la sentencia 775/2015 y la aplicación a él de la norma del apartado 7 del artículo 1 de la

Ley 42/1998 la entiendo improcedente. (...) Por ello, la decisión que debería haberse adoptado es la desestimación del recurso de casación».

Poco, creemos, cabe añadir a tan impecable razonamiento contenido, primero en la SAP recurrida y, luego, en el Voto Particular a la STS de 15 enero 2015. Tal vez solo debamos insistir en que la posibilidad de crear un goce turístico por turnos y alojamientos variables e intercambiables, haciendo así más atractivo dicho producto turístico, fue, precisamente, lo que finalmente motivó la introducción del molde arrendaticio (de naturaleza, por tanto, obligacional), en la definitiva LAT-1998. Veámoslo con más detenimiento (o mejor dicho, recordemos aquí cuanto ya dije en mi trabajo «*El arrendamiento vacacional por turno: una alternativa legal a la multipropiedad*», publicado en Anuario de Derecho Civil, en 2003).

Resulta, ante todo, curioso que nuestra LAT-1998 diese finalmente respaldo a un modelo, el obligacional de arrendamiento (en los aps. 1 y 6 del art. 1 LAT-1998), que, aunque previsto con anterioridad a ella en algunos de nuestros borradores, en el Derecho griego⁷ y también en la práctica, mas poco exitosa y sin apoyo legal específico, de otros países⁸, resultaba contrario al sentir de la opinión común⁹ y de la propia Directiva europea de 1994. Esta, al principio advertía que su finalidad era la de abordar las cuestiones contractuales y precontractuales a fin de proteger al adquirente del derecho en cuanto consumidor de un producto turístico, dejando autonomía a cada Estado miembro para fijar la concreta naturaleza jurídica del derecho que el contrato generase, dado el variopinto panorama comparado que al respecto por entonces, y hoy, existía; pero a continuación señalaba la inconveniencia de configurar el goce por turno como arrendamiento¹⁰.

Sin embargo, como ya detallamos en aquel trabajo nuestro (de ADC, 2003, antes indicado), todos los obstáculos que desde hacía tiempo se habían venido oponien-

7. Es la Ley núm. 1652 de 14 de octubre de 1986, desarrollada por la Orden Ministerial de 15 de diciembre de 1987. A Grecia se refiere nuestra LAT en su Exp. Motiv., para simplemente mencionar la fórmula «*de derecho personal (el multiarriendo griego)*».

8. V. gr., la *vacation lease* en EEUU, el *timeshare holiday lease* en Gran Bretaña, la *multilocazione* o *multiproprietà-locativa* en Italia, la *multilocation* o *multibail* en Francia y Bélgica, los *Ferienrechten* en Suiza o el *Mietvertrag* en Alemania.

9. Criticaban antes de la LAT la configuración arrendaticia del time-sharing frente a la multipropiedad, en nuestra doctrina: MUNAR, P. A., *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho comparado*, Madrid, 1991, pp. 228 a 230; RODRÍGUEZ PÉREZ, J. y DÍAZ-FLORES CALERO, A., *La multipropiedad. Time-sharing*, Madrid, 1992, pp. 77 y 91; ÁLVAREZ ARZA, M., y ALLENDE SALAZAR ORMAECHEA, L., *El Time-sharing. Su configuración jurídico-tributaria en España*, Madrid, 1999, pp. 70, 71 y 74; HERNÁNDEZ ANTOLÍN, J. M., «La multipropiedad en la práctica notarial...», en AC, 1995, 11, pp. 407 y 408.

10. Así lo decía en los Cd.º 2º y 3º de su Exp. Motiv., y en sus artículos I y 2; y así lo diría escuetamente nuestra LAT-1998 en el párrafo cuarto del ap. I de su Exp. Motiv.

do al goce periódico arrendaticio y que, a la inversa, se convertían en ventajas que aconsejaban la adopción de la multipropiedad en sentido preciso como fórmula más acertada y atractiva, fueron, uno tras otro, subsanados de uno u otro modo por la LAT-1998, siempre dentro del margen a la autonomía que acerca de la *natura iuris* de este fenómeno le confería la propia Directiva¹¹; mas, ¿por qué este empeño contracorriente de nuestro legislador por introducir esta fórmula jurídico- personal?

En un principio, la previsión del arriendo por turno en los Anteproyecto y Proyecto de dicha Ley -dentro del que sería el artículo 1.6 LAT-1998- tuvo como finalidad establecer una válvula de cierre legal, una forma de evitar el incumplimiento de la Ley, su vulneración o fraude¹². Pero esa sólo fue la razón inicial¹³. Hubo otra causa definitiva, y más sustantiva, puesta de manifiesto en la gestación de dicho precepto, y que se mostraba conforme al régimen general del Derecho de Cosas, y que la STS 15 enero 2015 (RJ 2015, 876), creemos, no parece haber tenido en cuenta: la posibilidad de concebir un derecho de aprovechamiento por turno flotante, que por su mera determinabilidad, o relativa indeterminación, objetiva y temporal, fuese de suyo intercambiable en el espacio y en el tiempo (arts. 1, aps. 6 y 7, 9-1.º, disp. adic. 2ª y DDTT 1ª. 1 y 2ª. 1.º LAT-1998). Y a ese rasgo de la determinabilidad, por principio sólo posible cuando la cosa sólo es objeto, siempre mediato, de los derechos patri-

11. Tales escollos salvados por la LAT-1998 fueron, en esencia, los siguientes:

- Sobre la forma de pago, frente a los artículos 1522, 1558. 2 y 1581CC, el artículo 1.6LAT-1998, como ya advertía el ap. 11, párrafo quinto de su Exp. Motiv., permite el pago del precio, de todas las rentas, por adelantado y de una sola vez, ya que lo esencial en el arrendamiento es el pago de una renta o alquiler como contraprestación al goce de la cosa arrendada (arts. 1543 y 1555. 1º CC), no en sí su forma concreta de satisfacción (art. 1574 CC). A la forma de pago se refería, precisamente, la propia Directiva en el Cd.º 5º de su Exp. Motiv., como dificultad para configurar el *timeshare* como arrendamiento.
- La supuesta menor protección de la configuración arrendaticia por ser obligacional y gozar, por tanto, sólo de una eficacia *inter partes* quedaba negada por la «realización» que en su oponibilidad le atribuía convirtiéndola en *erga omnes*, aunque de modo externo y artificioso, su necesaria inscripción registral (arts. 4. 3. l, 6. 4 in fine y disp. trans. 2. a. 2. ILAT-1998).
- La posible menor disponibilidad del derecho arrendaticio (*cf.* arts. 1550, 1205 CC, 8 y 32LAU) quedaba reemplazada en la LAT-1998 por la «libre» disposición del derecho-turno, cualquiera que fuese su naturaleza jurídica (aps. 1 a 3 del art. 15 LAT-1998). Por supuesto, la configuración arrendaticia del aprovechamiento por turno planteaba algunos problemas, aunque no por ser en concreto arrendaticia, sino más ampliamente por ser de naturaleza obligacional: ¿era hipotecable?; ¿era disponible *mortis causa*?
- Tampoco era ya un obstáculo la inviabilidad de un arriendo indefinido o perpetuo, porque aunque en efecto pudiera serlo de muy larga duración, de hasta cincuenta años como máximo (arts. 1. 6 y 3. 1 LAT-1998), la LAT-1998 impuso la temporalidad en dicho arriendo -en todo derecho de goce por turno-; respetando así uno de sus rasgos esenciales (arts. 1543, 1565, 1569.1º y 1581CC).

12. El Anteproyecto de LAT, tras decir en los párrafos 16 y 17 del bloque I de su Exp. Motiv., que «*la fórmula finalmente adoptada es la de derecho real limitado*», y, luego, en los párrafos 4 y 5 del bloque II, que «*los derechos de aprovechamiento por turno que se constituyan sin ajustarse a la Ley -debían- someterlos al régimen hotelero*», terminaba diciendo: «*No obstante, se sujetan a la ley, y no al régimen hotelero, los arrendamientos de temporada que reúnan dos requisitos -expresados en el art. 1. 6 LAT-: que se pacten por un cierto número de ellas y que se anticipen las rentas de tres años...Si se anticiparan las rentas de más años, el régimen entonces seguirá siendo hotelero*». En sentido similar, el Proyecto de LAT (párrafos 4 y 5 del ap. II de su Exp. Motiv.).

13. No obstante, muchos actualmente hay que mantienen la idea proyectada de la LAT, creyendo que el molde arrendaticio se contempla con carácter residual, para impedir que pueda eludirse la aplicación de la LAT (MUNAR, P. A., «El derecho real de aprovechamiento por turno...», en RCDI. 1998, pp. 1223 y 1224; LATE ACHIRICA, J., «La configuración de la multipropiedad en España: la LAT...», en AC, 1999, p. 133; PAU, A.: Prólogo a la LAT, ed. Tecnos, Madrid, 1999, pp. II y 12; DÍAZ-AMBRONA, M. D., «Apuntes sobre la multipropiedad», en RCDI, 2000, p. 1439).

moniales crediticios (cfr., entre otros, los arts. 1096.2, 1167 y 1273 CC), respondería la frase final del artículo 1.6 LAT-1998, introducida en su tramitación parlamentaria por iniciativa de CiU fundándose en aquella razón principal¹⁴; y que decía: «Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho».

En tal caso, sólo habrá determinabilidad o relativa —que no absoluta— indeterminación, consistente en indeterminación actual del alojamiento arrendado, pero con posibilidad de posterior determinación sin necesidad de nuevo acuerdo para llegar a ella, porque el alojamiento determinable por sus condiciones genéricas sólo será admisible, según termina diciendo el artículo 1.6 LAT-1998, «siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho»; es decir, recibirá externamente cierta determinación por su inclusión en otro inmueble que sí está concretado, por su pertenencia a otra unidad inmobiliaria mayor a él y en la que se integra como parte de la misma¹⁵. Se configuraría, así, la obligación de entrega y de mantenimiento asumida por el promotor, como una obligación de género limitado. Por esto mismo, ningún obstáculo habría para escriturar dicho régimen para luego inscribirlo (y otra cosa será que, luego, en el contrato de cesión no se haga mención de tales datos registrales, lo que, en absoluto permitirá su anulación por falta de objeto). No habrá vulneración, sólo cierta relajación a lo más, del principio de especialidad: el hecho de que el edificio o complejo inmobiliario, donde se han de ubicar los alojamientos determinables, constituya finca registral propia (art. 4.1 LAT-1998), ergo perfectamente descrita, permitirá que el régimen arrendaticio recayente sobre el mismo se eleve a escritura pública y se inscriba, sin que, por supuesto, sea posible la apertura de folio registral propio a los alojamientos determinables ex artículo 6.1.11 LAT-1998, ni la inscripción propia de los contratos arrendaticios que recaigan sobre ellos, porque su sola determinabilidad lo impedirá (arts. 3.2 y 6.2 RD 297/1996, de

14. En efecto, la redacción íntegra y definitiva del artículo 1.6 LAT es obra de la enmienda núm. 51 de CiU ante el Congreso, justificándola así: «La enmienda tiene por objeto flexibilizar los regímenes que se constituyen bajo la forma de derecho personal, permitiendo el anticipo de todas las rentas y la posibilidad de que el derecho de aprovechamiento por turno, bajo la forma de arrendamiento, pueda ser configurado como derecho flotante». A ambas razones se refería también, en la doctrina, para explicar la introducción de la fórmula arrendaticia, negando el derecho «flotante» —en su turno y en su alojamiento— pueda serlo de naturaleza jurídico-real, pues en tal caso el derecho habrá de ser fijo —temporal y espacialmente—, LORA-TAMAYO, I. (con MADRIDEJOS y TENA ARREGUI), *Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Legislación comentada*. Madrid, 2000, pp. 30 y 33. En contra, MUNAR, P. A., *op. cit.* pp. 1223 y 1224, como padre del Anteproyecto, critica tal posibilidad por ser fraudulenta y abusiva, olvidando que la posibilidad de intercambio siempre ha existido, inclusive como pacto adicional a la multipropiedad, siendo además uno de los aspectos más atractivos de esta figura vacacional. Por su parte, RUIZ-RICO, J. M. (Dir.), *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la LAT*, Madrid, 2000, pp. 115 y 116, considera que el período flotante es posible, *natura sua*, en todo derecho-turno, cualquiera que sea su naturaleza, siendo el alojamiento determinable la única singularidad propia del de naturaleza personal.

15. Sin embargo, criticaba la posibilidad de alojamiento flotante MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 72, porque «parece —eso, sólo parece— chocar frontalmente con el artículo 9.3 cuando exige que en el contrato se describa de forma precisa el alojamiento sobre el que debe recaer su derecho».

23 de febrero, sobre inscripción de arrendamientos urbanos, y art. 9.1 LH). Por idéntica razón, tampoco podrá abrirse folio real propio al turno (al amparo del art. 14.1 LAT-1998), cuando dicho turno sea determinable, lo que, sin embargo, no impide su validez sustancial, fuera del Registro.

En efecto, también como especialidad, y ventaja, del arrendamiento turístico de la LAT-1998, los períodos o turnos de goce pueden quedar simplemente determinados por su referencia a un ciclo anual concreto, sin concretar el turno en particular, con la única salvedad de que el inmueble esté sometido a una explotación «mixta» (arts. 1.2 y 5.1.2.º LAT-1998). Tampoco habría en tal caso indeterminación del objeto del contrato, sino simple determinabilidad o relativa indeterminación (de período «determinable» hablaba el art. 1.6 LAT-1998) de las tandas en particular por su adscripción o pertenencia a un ciclo anual concreto, a «una temporada anual determinada» (alta, media o baja), siempre que se fijen desde el principio de forma indubitada, sin necesidad de posterior acuerdo ni interpretación, los criterios para su concreción en el momento oportuno, el de goce efectivo o ejercicio del derecho¹⁶. Lo que, en nuestra opinión, se cumplía en el supuesto litigioso de la STS de 15 enero 2015, donde, recuérdese, «El pacto cuarto precisaba las modalidades de uso: 14 noches en temporada flexible-verde o 7 en temporada alta, habiéndose entregado a los demandantes un calendario en el que, sobre las 52 semanas del año, se marcan las que corresponden al período flexible (señaladas en color verde en el calendario) y a la temporada alta (documento 1 de la contestación de la sociedad transmitente)».

Tal fue la fuerza, fundada en tales razones, con la que se introdujo el molde arrendaticio en la LAT-1998 que quedaría dicho molde como alternativa, en pie de igualdad, junto con el del aprovechamiento por turno en virtud de derecho real limitado. Ya no se hablaría del arrendamiento únicamente como opción de carácter residual: la definitiva Exp. Motiv. LAT-1998, a diferencia de la originaria, ya no hablaría de la configuración única del aprovechamiento por turno, la jurídico-real, frente a la pluralidad de vías existentes antes de ella, sino de dos formas diversas entre sí, la jurídico-real, establecida en virtud de un derecho real menor, y la jurídico-personal arrendaticia (véase, de nuevo, el párrafo 15 del ap. 1 de su Exp. Motiv.¹⁷).

Buena prueba de ese auténtico *tandem* fue la introducción en el artículo 1.1 LAT-1998, que marcaba el ámbito de aplicación de la LAT-1998 y definía el aprovechamiento por turno en general, de una última frase que recordaba la posibilidad del

16. De nuevo, criticando la previsión temporal flotante contenida en el artículo 1.6 LAT, dice MUNAR, P. A., *op. cit.*, p. 73, que queda indeterminada la duración del turno: ¿siete días, más o menos? Pero, nos preguntamos, ¿qué confrontación había entre los arts. 3 y 6 del artículo 1 LAT-1998 o entre el artículo 1.6 y los artículos 5.1.3º y 6.1.11 LAT-1998? Ninguna.

17. Que, recuérdese, decía: «La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la Ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica». Dicho párrafo, sustituto de los anteriormente reproducidos en una nota anterior, fue introducido con éxito por la enmienda 36 de CiU ante el Congreso en coherencia con la modificación del artículo 1.6 LAT-1998 hecha en su enmienda 51, antes referida.

goce por tandas arrendaticio ex artículo 1.6 LAT-1998 («...El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo»); insistía así en que también a dicha configuración debían aplicarse el nombre de «aprovechamiento por turno», la noción en ella contenida, y, por ende, el régimen contenido en la LAT-1998¹⁸. Y así también lo demostraba tanto la omisión en la definitiva LAT-1998 de la referencia a la naturaleza «real» del aprovechamiento por turno, expresión empleada en un principio por los Anteproyecto y Proyecto LAT-1998 en algunos de sus preceptos (arts. 14. 1 y 16 LAT-1998), como la inclusión de la expresión «naturaleza real o personal del derecho» introducida en otras normas (arts. 1.7, 8.2 LH, 9.1.2.º, 15.3 LAT-1998 22), y el sometimiento tributario de ambas formas de aprovechamiento por turno a idénticas normas para así no discriminar negativamente la fórmula jurídico-real (ap. V de la Exp. Motiv. y arts. 17 a 20 LAT-1998). Por eso, aunque a veces aún se emplease aisladamente la expresión «real» (v. gr., arts. 1.4.III y 15.2 LAT-1998), no fue más que por descuido del legislador, el vestigio de la primigenia redacción de la LAT-1998.

Ignorar todo lo hasta aquí dicho, rechazando la determinabilidad del objeto en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional, es, en nuestra opinión, ir en contra de lo que la propia LAT-1998 contemplaba fundada en los Principios Generales del Derecho de Cosas. Aunque, naturalmente, sometemos nuestro parecer a cualquier otro mejor fundado.

18. Un párrafo final introducido en el artículo 1.1 LAT-1998 por la enmienda 47 de CiU ante el Congreso, justificándola para así «determinar el ámbito de aplicación objetiva del Proyecto de Ley, en consonancia con el contenido de las enmiendas –núms. 36, 41 y 51– planteadas al artículo I –ap.-6– del mismo». Ponía, asimismo, de manifiesto la frase de cierre del artículo 1.1 LAT-1998 que la propia denominación de «aprovechamiento por turno», como ya venía siendo empleada en la normativa autonómica sobre Turismo y alojamientos turísticos, seguía constituyendo un *nomen* amplio, independiente de su naturaleza, real o personal (versus art. 251, reglas 4.ª y 9.ª LEC). De ahí que la propia LAT-1998 en su Exp. Motiv., tras referirse a la prohibición del término «multipropiedad», o simplemente «propiedad», y a la equívocidad de la expresión «tiempo compartido» como traducción literal de time-sharing, considease «preferible la expresión derecho de aprovechamiento por turno –dice– porque es menos comprometida, en el sentido de ser una expresión más genérica y más descriptiva». ¡Y tanto!, pues servía para abarcar las dos modalidades que en ella se regulaban; lo que no supondría, por supuesto, un posible engaño para el adquirente, ya que el dueño-promotor, aun cuando utilizase la expresión de aprovechamiento por turno, habría siempre de precisar, tanto en la oferta como en el contrato que llegue a celebrar, su naturaleza real o personal (arts. 1.4.II, 8.2.B] y 9.1.2º LAT), pues de lo contrario, el adquirente podría resolver el contrato ex artículo 10 LAT-1998.