

EL DÉCIMO ANIVERSARIO DE LA LEY 4/2012 DE  
CONTRATOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS

*THE TENTH ANNIVERSARY OF LAW 4/2012 ON TIME SHARE  
ACCOMODATION*

*Rev. Boliv. de Derecho N° 33, enero 2022, ISSN: 2070-8157, pp. 286-325*

\* Este artículo se enmarca en el Proyecto de Investigación del Plan Estatal de I+D+i orientado a los Retos de la Sociedad Transparencia y Digitalización en el Derecho Europeo de Sociedades (TRADIDES) (IP Carmen Boldó Roda, Luis Hernando Cebría) PID 2019-105436RB-100.



Federico  
ARNAU MOYA

**ARTÍCULO RECIBIDO:** 10 de diciembre de 2021

**ARTÍCULO APROBADO:** 15 de diciembre de 2021

**RESUMEN:** La conocida como ley de contratos de aprovechamiento por turnos en su día constituyó el final del intento regulatorio desde la Unión Europea para poner fin a una práctica abusiva en el seno de los contratos vacacionales. Mediante agresivas campañas de promoción se había intentado captar la voluntad de los posibles adquirentes. La contundente respuesta del legislador español legislando más allá del contenido mínimo de las directivas europeas junto con la jurisprudencia han puesto freno a aquellos abusos.

**PALABRAS CLAVE:** multipropiedad; aprovechamiento por turno; consumidor; sistemas club; nulidad contractual; uso turístico; productos vacacionales de larga duración.

**ABSTRACT:** *The so-called law of contracts on time share accommodation constituted the end of the regulatory attempt from the European Union to put an end to an abusive practice within the holiday contracts. Through aggressive promotional campaigns, an attempt had been made to capture the will of potential purchasers. The forceful response of the Spanish legislator, legislating beyond the minimum content of the European directives, together with the jurisprudence, have put a stop to those abuses.*

**KEY WORDS:** *timeshare accommodations; use in turns; consumer; club system; void contracts; touristic use; long-term holiday product.*

**SUMARIO.-** I. INTRODUCCIÓN.- II. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO.- 1. Regulación.- 2. Concepto de contrato de APT.- 3. Elementos subjetivos del aprovechamiento por turnos.- 4. Elementos objetivos del aprovechamiento por turnos.- 5. Modalidades contractuales contempladas por la LAPT-2012.- A) *Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.*- B) *Contrato de producto vacacional de larga duración.*- C) *Contrato de reventa.*- D) *Contrato de intercambio.*- 6. Duración del aprovechamiento y disposición del derecho.- III. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE O CONSUMIDOR.- 1. Publicidad.- 2. Información precontractual consumidor.- 3. La prohibición de pago de anticipos.- 4. La irrenunciabilidad de los derechos del consumidor.- IV. LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO.- 1. Formalidades previas a la constitución del régimen.- 2. La constitución del régimen: escritura e inscripción.- 3. La promoción y transmisión.- V. FACULTADES DEL TITULAR DEL DERECHO DE APROVECHAMIENTO.- 1. Derecho de transmisión del derecho.- 2. Constitución de comunidad de titulares.- 3. El derecho de desistimiento unilateral.- VI. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DE APT.- 1. Resolución por deficiencias en la información contractual.- 2. Resolución por falta de pago de las cuotas.- 3. Resolución por incumplimiento de los servicios.- 4. Otras causas de resolución.- 5. Acción de nulidad.- 6. Reclamación extrajudicial.- 7. Acción de cesación.- VII. DERECHOS DE APT CONSTITUIDOS FUERA DE LA LEY.

---

## I. INTRODUCCIÓN.

En un período no excesivamente largo desde que este trabajo sea publicado se cumplirán diez años desde la entrada en vigor la de 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 (en adelante LAPT-2012). En este artículo nos proponemos hacer una revisión doctrinal y jurisprudencial no solo de la citada ley sino su predecesora la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (en adelante LAPT-1998). Si bien la vigente ley contempla otras figuras contractuales íntimamente unidas al contrato de aprovechamiento por turno (en adelante APT) como el contrato de producto vacacional de larga duración (en adelante PVLD), el de reventa y el de intercambio, sin embargo, nuestro estudio se centrará en la primera de aquellas figuras. También hemos de poner de relieve que a pesar del tiempo transcurrido desde la publicación de la LAPT-2012 hasta el momento de redactar este trabajo la gran mayoría de sentencias todavía se refieren a contratos que se celebraron al amparo de la Ley 42/1998. La explicación se encuentra en que al tratarse de contratos de muy larga duración, de hasta cincuenta años, las partes disponen de mucho tiempo bien para solicitar su nulidad o resolución cuando concurre causa suficiente. Este ha sido el caso de los denominados contratos “club de vacaciones” en los que se contrata un sistema de uso y disfrute de los períodos turísticos de

• **Federico Arnau Moya**

Profesor Contratado Doctor Derecho civil, Universitat Jaume I (España). Correo electrónico: arnauf@uji.es. ORCID: 0000-0002-8434-6708.

carácter flotante sin que estos contratos se encuentren vinculados a un concreto alojamiento ni se haya determinado una concreta fecha para su disfrute<sup>1</sup>. A lo anterior hay que añadir que en muchos casos la duración de estos contratos tiene carácter indefinido con lo que ya se conculca la duración máxima de cincuenta años que se establece en ambas leyes de APT. Para terminar de complicar la cuestión está el dato de que algunos de estos contratos incluso se redactaron antes de la promulgación de la LAPT-1998 cuando el único límite a estos contratos se encontraba en el principio de la autonomía de la voluntad del art. 1255 CC (o en el Código penal) y muchos de ellos no se adaptaron correctamente a la Ley 4/1998 tal como se exigía en sus disposiciones transitorias<sup>2</sup>. Y como colofón final está el

- 1 La mayoría de la problemática relativa a los contratos de ATP tienen su origen en los denominados contratos de tipo flotante. A grandes rasgos en la SAP Islas Baleares (Sec. 4<sup>o</sup>) 21 abril 2021 (JUR 2021, 208631) se nos dice que en el sistema de uso y disfrute de los periodos turísticos de carácter flotante “tales periodos no resultan vinculados a un concreto complejo ni apartamento, siendo la promotora quien gestiona y asigna el periodo turístico en función de las preferencias del cliente y de la disponibilidad de periodos”. En la jurisprudencia menor la SAP A Coruña (Sec. 3<sup>o</sup>) 13 julio 2021 (JUR 2021,316220), pone de manifiesto la estrategia de las defensas de los empresarios en este tipo de pleitos en los que suelen alegar que el sistema “flotante” de periodos de turnos de APT está excluido del art. 1.1. LATBI porque “es un sistema de vacaciones a utilizar en numerosos Complejos turísticos con periodos semanales variables en los alojamientos disponibles usando un sistema de escala basado en puntos para valorar los diferentes alojamientos del Sistema”. En la SAP Islas Baleares (Sec. 4<sup>o</sup>) 21 abril 2021 (JUR 2021, 208631) que aplica la LAPT-2012, se pone de relieve como en estos contratos suelo existir una falta de objeto, porque existe una indeterminación tanto relativa a duración, que suele ser ilimitada así como a la fijación de los periodos de disfrute e incluso con el alojamiento. Así resulta al decir que esa clase de contratos “confiere a los compradores el derecho de uso y disfrute anual durante el año de periodos turísticos en uno de los complejos a elección de quienes forman parte del grupo y con una duración ilimitada. [...] Contempla el contrato un sistema de uso y disfrute de los periodos turísticos de carácter flotante, de modo que tales periodos no resultan vinculados a un concreto complejo ni apartamento, siendo la promotora quien gestiona y asigna el periodo turístico en función de las preferencias del cliente y de la disponibilidad de periodos”. Asimismo, en la SAP Las Palmas (S. 5<sup>o</sup>) 12 febrero 2020 (JUR 2020, 202132) (recae sobre un contrato de 2014) establece que falta de determinación del objeto al haberse pactado su carácter “flotante”: al no recaer el derecho sobre un alojamiento concreto y determinado no puede afirmarse se haya transmitido un derecho de los regulados en dicha ley. La Ley 4/2012. exige la determinación del apartamento sobre el que recaer el derecho como resulta incontestablemente de lo dispuesto en el art. 30.1.3<sup>o</sup> de dicha Ley que dispone que: “1. Además de lo previsto en el artículo 11, en 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 bienes inmuebles se expresarán, al menos, los siguientes extremos: (...) 3.º Identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral, descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recaer el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina (...)”. Por ello, al no recaer el derecho sobre un alojamiento concreto y determinado no puede afirmarse se haya transmitido un derecho de los regulados en dicha ley por lo que su nulidad absoluta resulta de lo dispuesto en el art. 28.7 de la mencionada LATBI. Finalmente, en la SAP Alicante (Sec. 4<sup>o</sup>) 9 julio 2020 (JUR 2020, 311239), respecto a un contrato de 2007, “en la cláusula segunda sólo se hace referencia a que la parte demandada es el promotor del sistema flotante “Medhotel Club” que consta de un conjunto de numerosos complejos turísticos, a que el propietario tendrá derecho a su uso y disfrute en cualquiera de los centros turísticos que formen parte del grupo y, a continuación, hace una remisión a los apartamentos que componen el Medhotel Club en España y que están ubicados, entre otros, en el Jardín Club Ogisaka de Denia. Aparece patente y clara la absoluta indeterminación del objeto. Se desconoce, con la lectura del contrato, a qué apartamentos en concreto se refiere; no existe ninguna otra descripción, con turno “flexible” y sin reflejo registral inmobiliario alguno de ninguno de los citados edificios o complejos”.
- 2 COSTAS RODAL, L.: “Aprovechamiento por turno y clubs de vacaciones: nulidad de los contratos al amparo del artículo 1.7 de la ley 42/1998. STS de 16 de enero de 2017”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 3/2017. Destaca que los empresarios del sector turístico, aprovechándose del vacío legal existente antes de la publicación de la Ley 42/1998 establecieron libremente diferentes modalidades de contratos para regular el derecho de los adquirentes a disfrutar de modo exclusivo de un mismo alojamiento turístico a través de un sistema de turnos de franjas temporales anuales. Una de estas modalidades fueron las fórmulas de tipo societario, como el sistema club, que por su origen anglosajón contó gran aceptación por los turistas de origen británico y muy utilizada en los complejos turísticos españoles. La LAPT-1998 supuso un cambio radical al imponer a los profesionales del sector el cumplimiento de toda una serie de

hecho de que muchos de los adquirentes de derechos de APT eran extranjeros y que en algunos contratos se pretendía que se aplicara a estos inmuebles situados en España la legislación del país en que se celebró el contrato. Toda una serie de sentencias dictadas a partir de 2015 el Tribunal Supremo declarando la nulidad de estos contratos del sistema club de vacaciones han originado una avalancha de demandas que en su inmensa mayoría se han traducido en la nulidad del contrato y la restitución de los períodos de APT no consumidos. La curva de sentencias alcanzó su cenit en el año 2018 pudiéndose contar hasta treinta y siete sentencias dictadas por el Tribunal Supremo en materia de contratos de APT. En adelante, ya no van a ser tan numerosas las sentencias sobre contratos de club de vacaciones puesto que esta figura, que no estaba regulada en la LAPT-1998 por tratarse de un contrato vacacional y no un contrato de APT ahora sí que está contemplada en la LAPT-2012.

## II. LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR TURNO.

### I. Regulación.

En los años 60 del siglo pasado surge una modalidad de alojamiento vacacional al que impropriamente se le denomina “multipropiedad”, así como tiempo compartido o bajo su denominación inglesa de “timesharing”<sup>3</sup>. Bajo esta denominación se amparan toda una serie de fórmulas por las que se transmite al adquirente el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado de cada año. La duración del régimen de aprovechamiento por turnos puede durar varios años (ahora entre uno y cincuenta según establece el vigente art. 24 LAPT-2012, en el anterior régimen el art. 3 LAPT-1998 lo fijaba entre tres y cincuenta años)<sup>4</sup>.

El interés en realizar una adquisición de esta naturaleza suele estar justificado en la utilización vacacional de un inmueble: por un lado, el adquirente dispone de un lugar estable y seguro para sus vacaciones anuales; por otro, lo hace sin tener que adquirir, y pagar la entera propiedad del inmueble, con lo que reduce considerablemente la inversión, ajustándola a sus posibilidades reales de disfrute.

---

obligaciones derivadas de la trasposición del Directiva 94/47/CE, de 26 de Octubre. Numerosos problemas se originaron con aquellos contratos de sistema club, tanto en los preexistentes a la ley, que se tuvieron que adaptar de acuerdo con sus disposiciones transitorias o con los nuevos, que tuvieron un difícil encaje con la rígida regulación de los APT que solo podían constituirse como derechos reales de APT o como, en su versión de derechos personales, bajo la fórmula de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de temporada por tiempo superior a tres años. Todas las demás modalidades, de acuerdo con el art. 1.7 LAPT-1998 eran nulas. No obstante, muchos operadores hicieron caso omiso a la ley y no adaptaron los contratos.

3 CAPOTE PÉREZ, L.J.: *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*. Tirant Lo Blanch, 2009, Valencia, p. 25, dice que en torno a su origen hay planteadas una serie de teorías de lo más variopinto: Estados Unidos en los años 1970, Francia, España y Suiza en los años 1960.

4 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, en AA.VV. *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales* (Coord. P. DE PABLO CONTRERAS), 4º ed., Edisofer, Madrid, 2016, p. 535 (pp. 535 a 550).

Desde el punto de vista jurídico, la figura implica una división temporal del derecho a disfrutar de un bien inmueble. El APT tiene varios años de duración dentro de los cuales el adquirente tiene garantizado un período fijo de pernoctación en un alojamiento determinado. A las diferentes modalidades contractuales suele ir unido un derecho accesorio de carácter personal proporcionado por la afiliación a una empresa de intercambios que facilita la movilidad y la variación en los destinos para las vacaciones.

Esta figura adquiere un gran auge en España en los años 90 hasta el punto de ser la segunda nación en el mundo en el número de complejos inmobiliarios explotados bajo esta modalidad contractual<sup>5</sup>. En un primer momento esta figura carece de regulación y los diferentes contratos surgen al amparo del principio de la autonomía de la voluntad. Esta falta de regulación junto con la circunstancia de que muchos de los consumidores eran extranjeros unido a prácticas comerciales muy agresivas por parte de las empresas dedicadas a proporcionar el disfrute de inmuebles bajo las fórmulas de tiempo compartido provocaron un gran número de abusos<sup>6</sup>. Entre otras malas prácticas a los usuarios se les presionaba para la firma en caliente de contratos de adhesión en grandes eventos que se organizaban a estos efectos, sin saber exactamente que habían firmado y sin posibilidad alguna de reflexión una vez que habían contratado, asimismo consumidores quedaban vinculados por contratos de larguísima duración cercanos a los que les restaba de vida<sup>7</sup>. A lo anterior habría que añadir que en un principio como consecuencia de una publicidad muy agresiva se generaron excesivas expectativas con la denominada “propiedad de los pobres”<sup>8</sup>. No hay que olvidar que una de las técnicas utilizadas para la captación de clientes por las grandes promotoras de contratos de APT fue la utilización indebida de la expresión multipropiedad de modo que los consumidores pensaban que estaban adquiriendo la propiedad compartida de un inmueble cuando realmente sólo estaban adquiriendo un derecho de uso. De ahí que cuando se regula por primera vez esta figura en nuestro ordenamiento jurídico una de las primeras medidas que se adoptan es la de prohibir la utilización de la

- 5 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: “El aprovechamiento por turno de bienes y servicios turísticos”, *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 47, 2013, pp. 170-174. Estima que cuando el turismo deja de ser una actividad elitista y se convierte en un turismo de masas, los grandes operadores turísticos empiezan a idear toda una serie de ofertas como segundas residencias: apartahoteles, arrendamientos de temporada, conjuntos inmobiliarios dotados de servicios comunes; y, entre ellos los aprovechamientos por turno de bienes inmuebles o servicios de uso turístico.
- 6 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección del consumidor en el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 94, núm. 766, 2018, p. 687 (685-717), señala que los consumidores pensaban que estaban adquiriendo una gran oportunidad de negocio y en numerosos casos estaban realizando contrataciones que les vinculaba con carácter vitalicio.
- 7 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3/2012, p. 47, se refiere a la situación previa a la Ley 42/1998 como de “selva de prácticas captatorias”.
- 8 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: “El aprovechamiento”, cit.

expresión multipropiedad<sup>9</sup>. A todo lo anterior hay que añadir que los contratos de APT llegaron a comercializarse bajo el atractivo de tratarse de un producto de inversión cuando realmente se trataba de un producto de consumo<sup>10</sup>. De ahí que en la doctrina se haya llegado a usar la expresión de “leyenda negra” de la multipropiedad por la indefensión del usuario ante los continuos engaños por parte del promotor<sup>11</sup>.

Esta situación de continuados abusos termina provocando la intervención de la Unión Europea que dicta la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994<sup>12</sup>. La norma europea se limitó a contemplar el contrato dirigido, directa o indirectamente, a la adquisición de un derecho de utilización de uno o más inmuebles en régimen de tiempo compartido<sup>13</sup>. Como consecuencia de la trasposición de la citada directiva esta modalidad de disfrute vacacional fue objeto de una primera regulación en España por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias<sup>14</sup>. No obstante, el legislador español no se limitó a transponer la Directiva sino que dotó a la institución de una regulación completa. La época de la falta de regulación había puesto de manifiesto toda una serie de problemas a los que se tenía que dar respuesta al tiempo que la figura había de continuar siendo atractiva. Así pues, la oferta comercial pasa de estar limitada un espacio fijo (un alojamiento) y por un tiempo determinado (semanas, quincenas o meses determinados) a otras que permitieran dotar de flexibilidad al espacio y al tiempo. Asimismo, había que organizar la propiedad y la gestión de

- 9 La ley insiste en señalar que los derechos de aprovechamiento por turno no podrán vincularse a una cuota indivisa de propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. Así sucede con los arts. 1.4 y 8.1 de la Ley 42/1998 y los arts. 23.4 y 6; y 29.1 de la Ley 4/2012. Al respecto, señala CORDERO CUTILLAS, I.: *El derecho de aprovechamiento*, cit., pp.16-18 que en la Directiva 94/47/CE no se prohibía el uso del término multipropiedad y que esa fue una iniciativa del legislador español a los efectos de evitar la confusión en la que pueden incurrir los hipotéticos adquirentes al creer que están adquiriendo una especial modalidad de propiedad.
- 10 En el art. 7.1 de la Ley 4/2012 se prohíbe que el APT pueda venderse o comercializarse como inversión.
- 11 CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: “La determinabilidad del objeto –del turno y del alojamiento- en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 6/2015. Al respecto, RUBIO TORRANO, E.: “Derechos vacacionales sobre bienes inmuebles, legislación aplicable y condición de consumidor”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 3/2017, p.1, estima que la equivocadamente llamada multipropiedad, cuya aplicación fue objeto de campañas importantes en el extranjero, terminó causando la intervención de las Instituciones europeas y la publicación de la directiva de Directiva 2008/122/CE de 2008 que puso fin a algunas prácticas lamentables que dejaban en muy mal lugar a España como potencia mundial en el sector turístico.
- 12 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., p. 536.
- 13 Según se establece en el Preámbulo de la vigente Ley 4/2012 la citada Directiva respondía a una finalidad armonizadora de los Derechos de los Estados miembros, estableciendo una base mínima de normas comunes al objeto de mejorar la protección a los adquirentes, la cual se materializó en 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.
- 14 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: “El aprovechamiento”, cit., destaca la diversidad normativa de la Ley 42/1998 donde junto con normas de carácter sustantivo se incorporan otras de naturaleza procesal, administrativa sancionadora, fiscales e incluso de derecho internacional privado. No obstante, los contratos que allí se regulan pertenecen al ámbito del Derecho civil si bien dentro de los contratos de consumo lo que hace que la autonomía privada se modere en favor de la igualdad y protección de los usuarios y consumidores.

los servicios de los alojamientos. También había que facilitar la reventa de estos productos para dar liquidez al mercado. Además, había que resolver la conflictividad entre promotores y consumidores de los servicios turísticos mediante el recurso a procedimientos alternativos de resolución de conflictos privados (mediación, arbitraje). Finalmente, había que establecer normas claras habida cuenta de la condición de extranjeros de muchos adquirentes de productos vacacionales<sup>15</sup>. En consecuencia, se estableció un sistema de información precontractual, de lengua a utilizar en el contrato, contenido mínimo del contrato y derechos de resolución y desistimiento, prohibición de pago de anticipos y la nulidad -en su caso- de los contratos de préstamo vinculados<sup>16</sup>.

Entre la posibilidad de regular varias formas institucionales de APT o solo regular una modalidad, la norma española optó por una fórmula intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real, permitiendo, no obstante, la configuración del derecho también como una variante del arrendamiento de temporada<sup>17</sup>. Esta rigidez normativa provocaba déficits de protección puesto que quedaban fuera del paraguas protector de la ley todas aquellas modalidades de *timesharing* de carácter obligacional que no encajaban dentro del modelo propuesto por la ley<sup>18</sup>. La norma del 98 recibió duras críticas por algún sector de la doctrina por entender que la solución a los déficits de información y las prácticas abusivas de captación de la voluntad no podía solucionarse mediante la creación de un derecho real inmobiliario *sui generis*<sup>19</sup>. Finalmente, ha sido la jurisprudencia la que ha terminado estimando que otras modalidades contractuales, como los denominados clubs de vacaciones, pueden incluirse dentro de su regulación<sup>20</sup>. Con esta doctrina jurisprudencial un tanto forzada se intenta dotar de seguridad

15 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: “El aprovechamiento”, cit.

16 COSTAS RODAL, L.: “Aprovechamiento”, cit., p. 8.

17 Así consta en el Preámbulo de la Ley 4/2012. En la STS de Pleno 16 enero 2017 (RJ 2017, 22), se dice que la LAPT-2012 “acogió la pluralidad estructural en su configuración jurídica”.

18 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., p. 47.

19 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., p. 47, llega a referirse al modelo 1998 como deficiente y sectorario y que además conculcaba la Directiva comunitaria. La respuesta de crear un derecho real *sui generis* beneficiaba al lobby registral que contó con un ámbito de competencias reservado. La ley creó “un modelo pesado, costoso, burocrático, lleno de trampas y con tales exigencias de determinabilidad registral que ya de entrada se creaban las condiciones para que los proyectos inmobiliarios de multipropiedad se estrellaran ante el celo de los registradores”. Añade el autor que se anatemizaba como nulas cualesquiera propuestas contractuales o asociativas alternativas al modelo de derecho real *sui generis*. Finalmente, con la Disposición Adicional 2ª se violaba el Derecho internacional puesto que se condenaba al “ostracismo de la inexistencia jurídica cualquier modelo de *timesharing* configurado conforme a una norma nacional distinta de la española cuando el inmueble estuviera situado en España”.

20 En este sentido la STS 19 julio 2018 (RJ 2018, 2956), estima que estos productos vacacionales, siempre que se traten de la división temporal de uso de un inmueble se han de regular por la Ley 42/1998 y que fuera de esa alternativa se han de considerar en fraude de ley. En consecuencia, “cualquier fórmula distinta a la contemplada por la Ley 42/1998, para regular una división temporal del derecho al uso de un bien inmueble, fuera de la alternativa de la referida Ley, deberá ser considerado nulo, y cometido en fraude de ley merecedor de la sanción de nulidad, art. 1.7. Ley 42/1998”. Se cita la STS del Pleno de 16 de enero 2017 (RJ 2017, 22), que es la que fija como doctrina la aplicabilidad de la Ley 42/1998 al tipo de contratos conocidos como “Clubs Vacacionales”. Asimismo, cita entre otras las de 30 y 20 de enero 2017 (RJ 2017, 447) y (RJ 2017, 348).

jurídica la APT que había llegado a configurarse como una propiedad indivisa por cuotas con distribución temporal del uso, la conocida multipropiedad<sup>21</sup>. Asimismo, se le aplicaron otras figuras del derecho de obligaciones como figuras asociativas -como los famosos clubes de vacaciones- o de mandato, trust u otras propias de los contratos de servicios<sup>22</sup>.

Aquella norma ha sido derogada por la vigente 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 (en adelante LAPT-2012). Esta nueva regulación es consecuencia de la necesidad de trasponer a nuestro Ordenamiento la Directiva 2008/122/CE de 14 de enero del 2009 (Directiva 2009) que previamente había sido incorporada a nuestro ordenamiento como Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo (derogado por la Ley 4/2012)<sup>23</sup>. La Ley 4/2012 reincorpora el régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de la formalmente derogada Ley 42/1998 en sus títulos II y III si bien con algunas de las modificaciones requeridas por la nueva directiva<sup>24</sup>.

La nueva norma no ha logrado desprenderse de la rigidez propia del régimen de aprovechamiento por turno como régimen jurídico imperativo del edificio<sup>25</sup>. No obstante, flexibiliza las modalidades contractuales permitidas para la transmisión del derecho de aprovechamiento, para ello ha tenido que dotarse de un contenido más amplio que la anterior, y va más allá de la estricta disciplina del contrato de aprovechamiento de bienes de uso turístico<sup>26</sup>. La nueva regulación tiene fuerza

- 21 COSTAS RODAL, L.: "Aprovechamiento", cit., señala que antes de la LAPT-1998 se habían utilizado dos formas de tiempo compartido: la multipropiedad y el sistema club. Para la autora, si en la nueva regulación se proscribiera la multipropiedad es porque no se considera conveniente la transmisión de la propiedad a unos adquirentes que fuera de su periodo semanal de ocupación no tienen contacto físico alguno con el inmueble, lo que imposibilita la formación de una verdadera comunidad de titulares. Además, el mantenimiento de la figura del propietario del inmueble en que están los alojamientos permite hacerle responsable frente a los titulares de la prestación de los servicios que es imprescindible para el correcto funcionamiento del régimen de APT. Por este motivo la prohibición de vincular el APT a una cuota indivisa se ha mantenido en la Ley 4/2012 (arts. 23.4 y 29.1).
- 22 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: "El aprovechamiento", cit.
- 23 GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: "El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3/2012, p.4., destaca de la nueva Directiva que incorpora nuevos productos vacacionales, amplía la armonización de los Ordenamientos Internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, modifica los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, exige un calendario de pagos para los contratos de larga duración, y finalmente establece la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento.
- 24 REYES LÓPEZ, M<sup>a</sup>. J.: "9. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico", en AA.VV.: *Derecho Civil III. Derechos Reales*, 5ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, pp. 211, estima que las normas de la Ley 42/1998 quedan prácticamente reproducidas en la actual Ley 4/2012.
- 25 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: "El aprovechamiento", cit., señala que España había recibido duras críticas por la Ley 42/1998 duras críticas en informes y campañas promovidas por las asociaciones de consumidores británicos y alentadas por los informes del Eurodiputado británico Eward Mac Millan Scott.
- 26 GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: "El nuevo régimen", cit., p.4., estima que en la ley del 2012 han encontrado acomodo múltiples estructuras negociales que tienen en común hacer posible el uso y disfrute vacacional de un inmueble de forma estable por parte del adquirente del derecho sin necesidad de acceder a la propiedad del mismo.

expansiva puesto que además del contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (art. 2 LAPT-2012) también extiende su regulación a otras tres figuras contractuales que están íntimamente ligadas al APT como el contrato de producto vacacional de larga duración (art. 3 LAPT-2012); al contrato de reventa (art. 5 LAPT-2012) y al contrato de intercambio (art. 6 LAPT-2012)<sup>27</sup>. En consecuencia, la Ley 4/2012 es aplicable a los mencionados contratos cuando se celebren entre un empresario y un consumidor” (art. 1.1 LAPT-2012). No obstante, en el art. 23.8 LAPT-2012 contiene una fórmula que impide que se queden fuera de la regulación de ley otras modalidades contractuales “de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación”<sup>28</sup>. Como consecuencia de la trasposición de la citada directiva europea la ley también organiza la reparación judicial y administrativa de los derechos de los consumidores, fomenta la elaboración de códigos de conducta, prevé la posibilidad de acudir a procedimientos extrajudiciales adecuados y efectivos para la solución de los litigios en materia de consumo así como a establecer un sistema de sanciones efectivas para el caso de incumplimiento de los empresarios.

La ley 4/2012 dedica el Título I a las normas generales de aplicación a todas las modalidades contractuales que contempla (arts. 1 a 22 LAPT-2012); el Título II se aplica a las normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (23 a 34 LAPT-2012) y, finalmente, el título III se dedica a normas tributarias. Nuestro trabajo se limitará principalmente al derecho de aprovechamiento por turno en sentido estricto. En esta figura contractual hay que tener en cuenta que el objeto del consentimiento del usuario o beneficiario no es solo el alojamiento del que va a disfrutar sino también el hecho vacacional. Puesto que este tipo de aprovechamiento también puede servir para que el usuario pueda utilizar un sistema de intercambio de vacaciones que le permite disfrutar del período que le corresponde en el alojamiento de otra persona e incluso de otro país<sup>29</sup>.

## 2. Concepto de contrato de APT.

El contrato de APT queda definido en el art. 2. LAPT-2012 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”. Dentro del concepto amplio de bienes la nueva

27 ESPÍLEZ MURCIANO, F.: “Contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico”, *Noticias jurídicas*, Septiembre, 2013.

28 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., pp. 690-691. Estima que con esa fórmula sólo se permite la creación de nuevas modalidades de contratos de APT de naturaleza personal u obligacional, puesto que la constitución de derechos reales se limita a los que contempla la Ley 4/2012.

29 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., p. 539.

ley amplía su objeto desde los inmuebles hasta las embarcaciones y las caravanas tal como se desprende del Preámbulo de la Ley<sup>30</sup>. En el art. 23.I II contiene la definición legal del derecho de aprovechamiento por turno pero ahora referido sólo al caso de los inmuebles al decir que: “atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios”.

### 3. Elementos subjetivos del aprovechamiento por turnos.

Los elementos personales del aprovechamiento por turnos de inmuebles son el empresario, el consumidor y la empresa de servicios. Los dos primeros elementos han de figurar en todo contrato de APT, sin embargo, la empresa de servicios puede ser sustituida por el empresario cuando asume sus funciones:

A) El empresario propietario registral del inmueble es quien constituye el régimen de aprovechamiento por turnos (art. 25.I). La expresión empresario del Título II de la ley no sólo se refiere al propietario sino también al “promotor y a cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de derechos de aprovechamiento por turno” (23.4 II)<sup>31</sup>.

B) La empresa de servicios que se encarga de la administración y conservación del inmueble y de la gestión del régimen. Esta empresa se hace indispensable para el adquirente puesto que su derecho de aprovechamiento está reducido a una corta temporada anual, a la vez que el contacto entre los diferentes titulares es prácticamente inexistente por su falta de coincidencia en el tiempo<sup>32</sup>. El empresario está obligado a celebrar un contrato con una empresa de servicios para poder constituir el régimen de aprovechamiento por turno, salvo que él mismo personalmente asuma directamente su cometido [art. 25 apartados I.c) y 3 I LAPT-2012]. Esta empresa se encarga de tener preparados los alojamientos para su utilización, el control y coordinación de las entradas de los usuarios en

30 El preámbulo de la Ley 4/2012 se indica que dentro de la definición de APT no quedan incluidos otros contratos que no se refieren a un alojamiento, como los de alquiler de terrenos para caravanas; tampoco incluye fórmulas tales como las reservas plurianuales de una habitación de hotel, en la medida en que no se trata de contratos, sino de reservas que no son vinculantes para el consumidor.

31 Asimismo, en el art. 1.2 LAPT-2012 se establece que: “Se entiende por empresario toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario”. CORDERO CUTILLAS, I.: *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003, p. 12 destaca que en el empresario ha de concurrir en la nota de la habitualidad en la comercialización de productos de tiempo compartido.

32 GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: “El nuevo régimen”, cit., p. 13.

los períodos que les corresponden, el mantenimiento en buen estado de los alojamientos así como la gestión económica del complejo vacacional<sup>33</sup>

C) El consumidor a los efectos de la LAPT-2012 se define en su art. 1.3 como “toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión”. La doctrina ha destacado que esta definición al ser tan generalista ha tenido que ser concretada por el Tribunal Supremo<sup>34</sup>. En este sentido en la STS del Pleno de 16 enero 2017 (RJ 2017, 22) se ha fijado el alcance la de la actuación de una persona como consumidor. Puesto que en algunos procedimientos sobre APT, en casos originados estando vigente la Ley 42/1998 se había mantenido que no se podría aplicar la condición de consumidor a los adquirentes en cuyos contratos se establecía la posibilidad de reventa de su derecho de APT puesto que aquellos habían efectuado su adquisición con ánimo de lucro. En esta sentencia, referida a un supuesto de afiliación a un Club de vacaciones, se estima que la actuación con ánimo de lucro del adquirente en un contrato con posibilidad de reventa no excluye necesariamente la condición de consumidor de dicha persona<sup>35</sup>. Se cita el art. 3 TRLCGU del que, tras su reforma en el año 2014, cabe deducir que la persona física que actúa al margen de una actividad empresarial es consumidora, aunque tenga ánimo de lucro salvo que aquella persona realizara aquel tipo de actuaciones con habitualidad<sup>36</sup>. En el caso enjuiciado al no haberse probado que la adquirente realizara habitualmente operaciones de reventa para enriquecerse se le considera consumidora<sup>37</sup>. Asimismo, se establece que los

33 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., p. 538.

34 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., pp. 687-690.

35 En la sentencia de apelación recurrida ante el TS se establece que la demandante no era consumidora, por cuanto no era la destinataria final del producto que adquirió, ya que su intención era obtener un beneficio mediante su reventa, lo que constituye una actividad comercial de tipo inversor. Asimismo, se reconoce que “El contrato de afiliación al Club Paradiso no comportaba un derecho real de aprovechamiento por turno, sino un producto vacacional completamente distinto, al que no resulta de aplicación la Ley 42/1998, que no regula tales supuestos”. La doctrina jurisprudencial establecida en la STS del Pleno de 16 enero 2017 (RJ 2017, 22) fija el alcance la de la actuación de una persona como consumidor. Al establecerse que el establece que el ánimo de lucro no excluye necesariamente la condición de consumidor de una persona física. Esa doctrina jurisprudencial ha sido seguida por las SSTs: 4 octubre 2019 (RJ 2019, 4047), 11 diciembre 2018 (RJ 2018, 5440), 19 julio 2018 (RJ 2018, 2956), 13 julio 2018 (RJ 2018, 2806), 12 julio 2018 (RJ 2018, 2813), 10 julio 2018 (RJ 2018, 2812), 20 junio 2018 (RJ 2018, 2671), 20 junio 2018 (RJ 2018, 2669), 30 mayo 2018 (RJ 2018, 2359), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2144), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2293), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2283), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 1865), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 2021), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 2015), STS de 19 de diciembre de 2017 (RJ 2017, 5768), 27 noviembre 2017 (RJ 2017, 5284), 22 septiembre 2017 (RJ 2017, 4865), 19 septiembre 2017 (RJ 2017, 4867). En la jurisprudencia menor siguen ese mismo criterio las SAP Santa Cruz de Tenerife (Sec. 3ª) 22 enero 2020 (JUR 2020,137206), Santa Cruz de Tenerife (Sec. 3ª) 7 junio 2019 (AC 2019,1260), Barcelona (Sec.17ª) 29 mayo 2019 (AC 2019,875), entre muchas otras.

36 PÉREZ-CABALLERO ABAD, PEDRO.: “El consumidor que actúa con ánimo de lucro”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 927/2017. Con ocasión de la STS 16 enero 2017, comenta que esta sentencia ha sido dictada en un momento en el que el concepto legal de consumidor presenta matices un tanto difusos lo que provoca opiniones divergentes en la doctrina. En especial destaca las actuaciones en las que una persona física opera en el tráfico jurídico movida por el ánimo de lucro si bien fuera de un ámbito profesional o empresarial. Este autor se posiciona en favor de la doctrina sentada en el ámbito europeo por la SSTJCE de 10 de abril de 2008 (asunto Hamilton) y de 25 de octubre de 2005 (asunto Schulte) para las que el ánimo de lucro no ha de ser siempre un criterio para excluir la condición de consumidor de una persona física.

37 LOIS CABALLÉ, A.: “IV. Derecho de Consumo. §1”, *Crónica de jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia mercantil*, *Revista de Derecho Mercantil*, núm. 311/2019. Estima todas estas sentencias contemplan casos en los que el adquirente de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, además del

contratos que versan sobre “paquetes vacacionales” o “derechos de afiliación” les es de aplicación la ley 42/1998, por tratarse de contratos relativos a un peculiar aprovechamiento por turno. En consecuencia, en primer lugar se admite que a los contratos tipo club de vacaciones se les aplique la LAPT-1998, para a continuación decretar su nulidad por no cumplir lo estipulado en el art. 1.7 de la citada ley que sanciona con la nulidad de pleno derecho el incumplimiento de sus disposiciones<sup>38</sup>.

#### 4. Elementos objetivos del aprovechamiento por turnos.

El contrato de APT puede recaer sobre uno o varios alojamientos independientes por tener salida a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios (23.I II). El inmueble en el que se encuentre el alojamiento tendrá que cumplir con los requisitos previstos en el art. 23. 2 LAPT-2012: en primer lugar, ha de tratarse de un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. En segundo lugar, el conjunto ha de tener como mínimo diez alojamientos y todos los alojamientos independientes que lo integren, con excepción de los locales, han de estar sometidos al régimen de APT<sup>39</sup>. En

---

contrato de adquisición y de afiliación, contrató la inclusión en la lista de reventa. Todas las sentencias señaladas siguen la STS de pleno de la Sala de 16 de enero de 2017 (RJ 2017,22), con voto particular. En ellas, con base a la legislación comunitaria, tanto la transfundida en el TRLGCU como la que se encuentra fuera, y en la jurisprudencia comunitaria, estimando los recursos de los adquirentes y se pronuncia sobre la condición de consumidor de aquellos adquirentes. Se estima que el ánimo de lucro del consumidor persona física debe referirse a la concreta operación en que tenga lugar, de modo que incluso si el consumidor actúa con afán de enriquecerse, el límite se fijará al realizarse estas actividades con regularidad (comprar para inmediatamente revender sucesivamente inmuebles, acciones, etc.), ya que de realizar varias de esas operaciones asiduamente en un período corto de tiempo, podría considerarse que, con tales actos, realiza una actividad empresarial o profesional, dado que la habitualidad es una de las características de la cualidad legal de empresario, conforme a lo establecido por el art. 1.1.º CCom.

- 38 La STS 16 enero 2017 (RJ 2017, 22) de Pleno establece como doctrina jurisprudencial que los contratos que estos contratos, que versan sobre “paquetes vacacionales” o “derechos de afiliación” deben considerarse que sí están sometidos a la Ley 42/1998, por cuanto “no adquiriría simplemente la prestación de unos servicios (lo que se conoce como paquete vacacional), sino la integración en una comunidad (membresía), mediante el abono de una cuota de entrada y de cuotas periódicas de mantenimiento, parece evidente que sí estaba contratando un aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, si bien mediante una fórmula que pretendía eludir la aplicación de la normativa específica en la materia. No obstante, si incumplen sus normas imperativas han de considerarse nulos. Esta cuestión se matiza en la STS 15 de noviembre de 2017 (RJ 2017, 6155), donde se establece que cuando se adquiere, a cambio del pago de un precio global, de una cantidad de entrada y de una cuota anual de mantenimiento, el aprovechamiento de unos apartamentos y de los servicios complementarios del complejo en el que se integraban, estamos, en la práctica, ante un aprovechamiento por turno. Esta línea jurisprudencial ha sido seguida por las SSTS 4 octubre 2019 (RJ 2019,4047), 19 julio 2018 (RJ 2018, 2956), 20 junio 2018 (RJ 2018, 2671), 20 junio 2018 (RJ 2018, 2669), 30 mayo 2018 (RJ 2018, 2359), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2293), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2772), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 2021), 9 mayo 2018 (RJ 2018, 2004), 9 mayo 2018 (RJ 2018, 1984), 19 diciembre 2017 (RJ 2017, 5768), 15 de febrero de 2017 (RJ 2017, 804), 5 de febrero de 2017 (RJ 2017, 804), 30 enero 2017 (RJ 2017, 447), 20 enero 2017 (RJ 2017, 348), 25 de octubre de 2016 (RJ 2016, 4973), 29 de marzo de 2016 (RJ 2016, 1545). Los supuestos sobre los que recaen estas sentencias se originaron todos ellos bajo la vigencia de la Ley 42/1998.
- 39 La STS 15 enero 2015 (RJ 2015, 876) establece como doctrina jurisprudencial que “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”. Esta doctrina ha sido continuada por las SST 13 diciembre 2018 (RJ 2018,5606), 7

tercer lugar, excepcionalmente se autoriza que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento recaigan sobre alojamientos determinados y para períodos concretos. En este caso el edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado deberá adecuarse tanto a la normativa relativa al régimen de aprovechamiento por turno como a la normativa del tipo de explotación que corresponda (art. 23.2 LAPT-2012).

## 5. Modalidades contractuales contempladas por la LAPT-2012.

En la Ley 4/2012, como ya hemos adelantado, se regulan cuatro productos vacacionales: el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico (real o personal), el contrato de producto vacacional de larga duración (en adelante PVLD), y los contratos de reventa y de intercambio<sup>40</sup>. De este modo se aparta del sistema rígido de la Ley 42/1998 que solo reguló un producto vacacional el APT referida exclusivamente a los inmuebles de uso turístico al tiempo que sólo admitía dos modalidades: bien como derecho real limitado o bien como arrendamiento de temporada con una duración mínima tres años y una máxima de cincuenta<sup>41</sup>. Por otro lado, se declaraba la nulidad radical de cualquier otra configuración jurídica originándose multitud de problemas con las APT que se habían configurado como derechos personales de tipo asociativo como los clubes de vacaciones<sup>42</sup>. En consecuencia, la LAPT-2012 es en cierto modo más flexible que su predecesora al admitir la diversidad de fórmulas de tiempo compartido si bien comparte que aquella la prohibición de transmitir una cuota indivisa de propiedad a los adquirentes<sup>43</sup>. No obstante, estos contratos si bien son

---

julio 2016 (RJ 2016, 2893) y 29 marzo 2016 (RJ 2016, 1545) que establece “el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7”. En la jurisprudencia menor, también se establece la nulidad de los contratos por falta de determinación de los alojamientos, casi siempre en contratos en el que se establece un “sistema flotante”. Así sucede con las sentencias de la AP Las Palmas (S 5ª) 20 mayo 2019 (AC 2019, 1394), AP Las Palmas (S 5ª 10 abril 2019 (AC 2019, 1438), AP Las Palmas (S 4ª), 390/2019 de 19 marzo 2019 (AC 2019, 1385), AP Las Palmas (S 5ª), 22 enero 2019 (AC 2019, 860), AP Las Palmas (S 4ª) 8 octubre 2018 (AC 2018, 1962), AP Las Palmas (S 5ª), 11 marzo 2020 (JUR 2020, 203177), AP Las Palmas (S 3ª) 16 octubre 2021 (JUR 2021, 88475), AP Las Palmas (S 3ª) 23 junio 2020 (JUR 2020, 338060), AP Santa Cruz de Tenerife (S 3ª) 5 junio 2020 (JUR 2020, 279458).

40 MUNAR BERNAT, P.: “Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico”, *Indret*, 4, 2009, p. 6, dice que estos productos son una de las grandes novedades que introduce la Directiva puesto que se trata de contratos que quedaban al margen de la norma anterior y que había sido el foco de la gran mayoría de problemas para los adquirentes-consumidores.

41 ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: “El aprovechamiento”, cit.

42 La figura del PVLD ha dado lugar a gran número de procesos judiciales. Finalmente, STS del Pleno de 16 enero 2017 (RJ 2017, 22) ha estimado que estos contratos tienen naturaleza real y pueden incardinarse dentro del contrato de APT de ley de 1998. No obstante, hay que destacar la existencia de un voto particular que aboga la naturaleza personal de estos contratos del sistema club.

43 COSTAS RODAL, L.: “Aprovechamiento”, cit., p. 12, estima que la Ley 4/2012 tiene en cuenta que en el sector turístico continuamente surgen nuevas modalidades contractuales por lo que no se debe limitar la libre

afines a los contratos de APT sin embargo son figuras distintas. La LAPT-2012 establece un primer nivel de protección para los nuevos productos vacacionales en los capítulos II al V del Título I. La regulación de estos contratos vacacionales es de mínimos a los efectos de cumplir con las exigencias comunitarias. Un segundo nivel de protección, suplementario al que se prescribe en el Título I de la Ley, es el previsto en el Título II (arts. 23 a 34) que se aplica en exclusiva a los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Dentro de esta categoría se aplica tanto a los contratos de venta del derecho real *sui generis* sobre cosa ajena ex art. 31.I como a los contratos de naturaleza personal de arrendamiento de inmuebles vacacionales por temporada del art. 23.I LAPT-2012. Dentro de este precepto se hace referencia tanto a los han de tener por objeto más de una temporada o ha de tratarse de “cualesquiera otras modalidades contractuales 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 (art. 23.I)<sup>44</sup>.

#### A) Contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

La figura central de entre todas las reglas por la LAPT-2012, es el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico que se definido en el art. 2 LAPT-2012 como “aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación” (art. 2 LAPT-2012). Así pues, en la Ley de 2012 el contrato de APT es una especie de contrato vacacional más a diferencia de la norma de 1998 donde era el único producto inmobiliario vacacional<sup>45</sup>.

En el contrato de APT concurren las siguientes características cuando se configura como un derecho real limitado ex art. 23.I. LAPT-2012: a) se trata de un derecho real limitado por la prohibición de alterar el inmueble y el mobiliario con el que viene equipado (art. 23.I LAPT-2012)<sup>46</sup>; b) es transmisible—*inter vivos* o *mortis causa*— (art. 33.I LAPT-2012); c) es susceptible de gravamen (art. 31.I II LAPT-2012); c) únicamente

---

configuración del fenómeno del tiempo compartido.

- 44 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., p. 46. Estima que el régimen jurídico aplicable a las nuevas figuras en los arts. 7 a 16 es parca por cuanto que se limita a “una norma sobre publicidad, otra sobre el contenido de la obligación precontractual que debe ser comunicada al adquirente, otra sobre la forma, lengua y contenido del contrato, tres preceptos sobre el derecho de desistimiento, una norma sobre pagos anticipados, otra específica de pagos en el contrato de productos turísticos de larga duración, una norma de extensión del desistimiento a los contratos accesorios, y una regla de cierre sobre el carácter imperativo y el control de la ley aplicable cuando ésta es la de un Estado no miembro”.
- 45 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., pp. 46 y 52. Este autor también distingue entre el contrato específico de *timesharing* y los “productos vacacionales flexibles”. Estos productos como el contrato vacacional de larga duración, el intercambio y la reserva tienen la ventaja de no estar sometidos al “engorroso” régimen jurídico inmobiliario del Título II de la LAPT-2012. En consecuencia, se refiere estos contratos como un mecanismo de elusión del segundo nivel del modelo regulatorio de la multipropiedad.
- 46 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 691”, entiende que el carácter real del derecho de APT proviene de contar con las condiciones de inherencia y oponibilidad “*erga omnes*” que puede defenderse a través de acciones reales y posesorias.

podrán ser objeto de esta modalidad contractual los edificios, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado que dispongan, como mínimo de diez alojamientos independientes y todos ellos sometidos al aprovechamiento por turno (art. 23.2 LAPT-2012); d) el periodo anual del aprovechamiento nunca podrá ser inferior a los siete días consecutivos, no obstante dentro de un mismo régimen pueden haber turnos con diferente duración (art. 23.3 LAPT-2012); e) el derecho de APT no puede vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, también está prohibido que se le denomine multipropiedad o que se utilice cualquier denominación que contenga el término propiedad (art. 23.4 LAPT-2012).

### **B) Contrato de producto vacacional de larga duración.**

Junto al contrato de APT la Ley 4/2012, como ya hemos mencionado, ha configurado otras tres modalidades de contratos vacacionales. El primero de ellos es el denominado “contrato de producto vacacional de larga duración”, los PVLD’s, que de acuerdo con el art. 3 LAPT-2012 es aquel en cuya virtud “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 LAPT-2012)<sup>47</sup>. El art. 14 LAPT-2012 exige varios requisitos para estos contratos vacacionales: que el pago se efectúe de forma escalonada quedando prohibido su pago por anticipado (ap. 1º), los pagos -incluidas las cuotas de afiliación en su caso- se dividirán en plazos anuales de igual cuantía (ap. 2º), catorce días antes de cada vencimiento el empresario enviará por escrito una solicitud de pago (ap. 3º); a partir del segundo plazo el consumidor podrá solicitar la resolución del contrato sin penalización alguna (ap. 4º).

El contrato de producto vacacional de larga duración permite añadir una serie de ventajas extra a otros contratos que permiten el uso y disfrute de alojamientos<sup>48</sup>. La doctrina estima que este producto es aplicable, con carácter accesorio, a otras modalidades contractuales: este es el caso del condohotel, en el que el adquirente en propiedad de una plaza de hotel obtiene otras ventajas como la de que la empresa hotelera le tenga alquilada la habitación el resto del año.<sup>49</sup> También está el caso del contrato de alquiler de alojamiento turístico por temporadas sucesivas que se complementa con otras prestaciones como cualquier tipo de regalos como cruceros, etc.; o los descuentos en el precio por contratar varias temporadas

47 MUNAR BERNAT, P.: “Estudio”, cit., p. 18, dice que dentro de este concepto legal “incluye varios tipos distintos que se ofrecen actualmente en el mercado, bajo denominaciones diversas: clubes de descuento vacacionales, clubes de viajes internacionales o clubes de intercambio de vacaciones, y a veces ostentan nombres como intercambio de lujosas vacaciones de ensueño”.

48 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., pp. 50 y 51 exige la existencia del alojamiento de modo que no sería un PVLD aquel en el que obtienen descuentos por compras acumuladas puntos que permiten un derecho a disfrute de servicios vacacionales, o los puntos adquiridos en el transporte aéreo con objeto de obtener una ventaja en el precio de alojamientos hoteleros.

49 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., p. 51.

anuales sucesivas como las conocidas ofertas de “tres por dos”<sup>50</sup>. Finalmente, cabría incluir dentro de los PVLD’s a los “clubes de descuentos vacacionales” y productos similares siempre que sean consecuencia de un contrato derivado de la utilización de un alojamiento vacacional. Por este motivo, no pueden considerarse PVLD’s los programas de fidelización que ofrecen descuentos para futuras estancias en establecimientos de una cadena hotelera, ni aquellos contratos cuyo propósito principal no sea ofrecer descuentos o bonificaciones. Ya hemos comentado los problemas que los contratos de club de vacaciones habían causado por su falta de encaje en la Ley 48/1998 hasta el punto de que el Tribunal Supremo se ha visto obligado mediante una interpretación harto forzada a decir que si bien no tenían encaje en el tenor literal del art. 1.1 de LAPT-1998 sin embargo había que estimar que aquella ley era de aplicación<sup>51</sup>. La vigente Ley 4/2012 al regular los PVLD ha terminado con la polémica puesto que los clubes de vacaciones tienen encaje en la definición legal de PVLD’s de la definición del art. 3 LAPT-2012<sup>52</sup>. Es en este supuesto donde cabe incluir los controvertidos contratos de afiliación a club de vacaciones o similares, en los que “objeto es la adquisición de determinados derechos para concertar períodos vacacionales en distintos lugares y momentos con determinados beneficios”. En la doctrina se ha dicho que el art. 3 LAPT-2012 constituye un nicho residual donde se pueden salvar la validez y evitar la sanción de nulidad por fraude de ley de todo esquema de aprovechamiento por turnos que se salga de los parámetros del derecho real de multipropiedad del art. 23.4<sup>53</sup>.

### C) Contrato de reventa.

El contrato de reventa se define en el art. 5 LAPT-2012 como aquel por el que “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

50 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 692”. CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., pp. 51-52.

51 En contra de la naturaleza real de los contratos de clubes de vacaciones se manifiesta el magistrado A. Salas Carceller en su voto particular a la STS del Pleno de 16 enero 2017 (RJ 2017, 22). En la doctrina se Rubio Torrano, E.: “Derechos vacacionales”, cit., p. estima que su postura es más acorde con el tenor literal de las normas en juego aplicables en aquel momento, por lo que la interpretación del Tribunal Supremo resulta un poco forzada, en el límite de la corrección interpretativa.

52 LÓPEZ MAZA, S: “La condición de adquirente y la falta de mención del plazo de duración del derecho en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Comentario a la STS de 19 de diciembre de 2017 (RJ 2017,5768)” *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 109/2019, manifiesta que con relación a los contratos de afiliación a clubes de vacaciones en ocasiones la jurisprudencia menor había considerado que se trataba de un producto vacacional distinto aplicándose en ese caso el Código Civil. El Tribunal Supremo termina admitiendo que aquel tipo de producto aunque no tiene encaje en la definición del art. 1.1 Ley 42/1998, puesto que el adquirente no adquiere simplemente la prestación de unos servicios (paquete vacacional) sino que entra a formar parte de una comunidad (el club de vacaciones), sin embargo es evidente que sí estaba contratando un APT de bienes inmuebles para uso turístico, si bien a través de una fórmula que trataba de eludir la aplicación de la Ley 42/1998.

53 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., p. 53, tras utilizar la expresión de multipropiedad a la española se refiere a que la existencia de un nicho residual inespecífico, como el de los PVLD, que permite neutralizar las amenazas por fraude de ley que pudieran derivarse de la utilización de esquemas contractuales atípicos que pretenden ser contrato del Título II pero sin embargo no quieren gobernarse por el citado Título.

producto vacacional de larga duración” (art. 5 LAPT-2012). La reventa admite dos configuraciones, bien como cláusula que forma parte de un contrato de APT o de un PVLD o bien como la venta de un previo contrato de los descritos cuando se adquiere otro posterior<sup>54</sup>. En cualesquiera de los dos supuestos se trata de un contrato de carácter accesorio a otro de APT o de un producto vacacional de larga duración. Su carácter oneroso supone que se paga un corretaje o comisión al empresario que asiste al consumidor<sup>55</sup>.

Al igual que el resto de las modalidades contractuales, esta viene reconocida por la Directiva 2008/122/CE que vino a definir el significado de esta previsión y garantizar cierta seguridad a los consumidores que la hubieran contratado. Ante el baile de resoluciones judiciales divididas entre la resolución y la nulidad contractual para la falta del cumplimiento de reventa del empresario —original vendedor del derecho de aprovechamiento por turno o del producto vacacional—, el legislador europeo engloba dentro del contrato de reventa toda actividad de intermediación del empresario para la compraventa de derecho de aprovechamiento por turno, con independencia de que se trate de una cláusula incorporada al contrato o que se trate de la venta del anterior derecho en el supuesto de que se adquiriera un segundo.

#### **D) Contrato de intercambio.**

Finalmente, el contrato de intercambio ha sido definido como aquel por el que “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 [...]” (art. 6 LAPT-2012). En estos contratos de intercambio el adquirente de un derecho de APT puede cambiar su turno por otro período de tiempo dentro del complejo, cuando las fechas de un año no le resultan idóneas, o incluso puede cambiarlo durante el período que tiene adjudicado u otro diferente en otro complejo de alojamientos que la compañía que le ha vendido el derecho de APT tiene en otro lugar o incluso en otro país<sup>56</sup>.

En este caso, igual como sucede con el contrato de reventa, también se trata de un contrato accesorio que puede acompañar al contrato principal de APT o al producto vacacional de larga duración<sup>57</sup>. La adhesión a este sistema de intercambio es independiente a los derechos que le asisten en el contrato principal.

54 MUNAR BERNAT, P.: “Estudio”, cit., pp. 20-21.

55 En el supuesto de hecho que dio lugar a la STS 16 enero 2017 (RJ 2017,22) se trataba de un contrato club vacacional que se acompañó por un contrato de reventa independiente.

56 MUNAR BERNAT, P.: “Estudio”, cit., p. 22, añade que la afiliación al servicio de intercambio comporta el pago de una cuota de pertenencia al mismo y de un canon por cada cambio que se solicita.

57 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., pp. 692-693.

No obstante, como sucede en todos los contratos accesorios la desaparición del contrato principal llevará aparejada la del accesorio<sup>58</sup>.

## 6. Duración del aprovechamiento y disposición del derecho.

El contrato de APT tiene un régimen especial dentro de la Ley 4/2012 que se contempla en el Título II bajo el epígrafe de “Normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”.

Entre otras cuestiones regula la duración del régimen que oscila entre un año como mínimo hasta un máximo de cincuenta años (24.1 LAPT-2012), por el contrario en la normativa anterior oscilaba entre los tres y los cincuenta años (art. 3 LAPT-1998). Extinguido el régimen por el transcurso del plazo los titulares no tendrán derecho a compensación alguna. Los períodos de disfrute anual no podrán ser inferiores a siete días seguidos. Dentro de un mismo régimen los turnos podrán tener distinta duración (art. 23.3 LAPT-2012). Los contratos pueden renovarse o prorrogarse sólo así se ha estipulado por las partes (art. 4 LAPT-2012) puesto que en la LAPT-2012 no se contempla ninguna prórroga obligatoria similar a la del art. 9 de la LAU. Finalmente, se ha de reservar para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen (23.3 LAPT-2012). Una vez finalizado el régimen por el transcurso del plazo de duración los titulares no tienen derecho a ningún tipo de compensación (24.2 LAPT-2012). En la jurisprudencia se ha establecido la nulidad tanto de los contratos en los que la duración es indefinida. Asimismo, se ha determinado la nulidad de los contratos con “semana flotante”, en los que no se determina la semana que corresponde al adquirente, ni tampoco se le asigna un apartamento concreto<sup>59</sup>.

58 MUNAR BERNAT, P.: “Estudio”, cit., p. 40, señala que en aquellos contratos en los que junto con del contrato de APT exista otro de intercambio que el plazo de desistimiento será el mismo para ambos. Menciona, a título de ejemplo la SAP Castellón (S. 3ª) 15 septiembre 2003 (JUR 2003, 226110) que establece que en un supuesto en que aparecen vinculados un contrato de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turnos y la suscripción de un viaje, la facultad de desistir se debe de predicar de ambos.

59 En la STS 29 marzo 2016 (RJ 2016, 1545) se establece la nulidad del contrato de APT, de los denominados de “asociación de compra de membresía de club” por falta de definición del objeto del contrato (se trata de un contrato sometido a la Ley 42/1998). En el caso objeto de la sentencia se trata se “compra” un “derecho de asociación” a un Club para uso de un apartamento sin fijar la duración del contrato, que queda en este caso indeterminada cuando la ley exige que se concierte por un período de entre tres y cincuenta años, ni referirse a anticipo alguno de rentas. En este caso, en el que el empresario no ha precisado ni la naturaleza real u obligacional del mismo, falta la exigencia del art. 9.1º al que además le falta la necesidad de determinación contenida en el artículo 9.1.3º en cuanto el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7. El Tribunal Supremo ha declarado en reiteradas veces que todo contrato de APT posterior a la publicación de la LAPT-1998 ha de contar con el requisito del plazo y que en caso contrario será declarado nulo. Así se ha establecido por la STS del Pleno de 15 enero 2015 (RJ 2015,443), a la que han seguido las SSTS 16 julio 2015 (RJ 2015, 2783), 8 septiembre (RJ 2015, 4341), 19 febrero 2016 (RJ 2016, 922) “ debe dar lugar a la declaración de nulidad en tanto que, tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998, se entendió que no era posible establecer para las transmisiones posteriores una duración indefinida cuando la del propio régimen era de un máximo de cincuenta años”, 29 marzo 2016 (RJ 2016, 1545), 25 octubre 2016 (RJ 2016, 5361), 31 de octubre de 2016 (RJ 2016, 5380), 9 de

El transmisor del derecho necesariamente ha de ser un empresario, en el sentido de persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica. El adquirente debe ser un consumidor, persona física o jurídica, que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión (art. 23.5 LAPT-2012). No obstante, el TS, en la citada sentencial<sup>6</sup> de enero de 2017 (RJ 2017,22) ha establecido que aunque el contrato de APT incluya una cláusula de reventa siempre que el adquirente no se dedique habitualmente a la reventa de este tipo de productos será considerado como consumidor<sup>60</sup>.

El título de la adquisición del aprovechamiento por turnos ha de ser a título oneroso (art. 2 LAPT-2012). La contraprestación del empresario consiste en el contenido del derecho que adquiere el consumidor siendo la contraprestación cualquiera admitida en derecho. El contenido del derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar de un alojamiento, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno. El titular del derecho de disfrute no puede efectuar alteraciones en el alojamiento ni en su mobiliario (art. 31.I LAPT-2012).

El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional (art. 23.I II y 6). En este punto la nueva ley se aparta de la anterior que prohibía la constitución de una modalidad distinta a la real<sup>61</sup>. Lo que había originado toda una serie de problemas con los denominados contratos de “clubs vacacionales” que aun a pesar de tener carácter personal finalmente -como ya hemos visto- han sido considerados por la jurisprudencia

---

febrero de 2017 (RJ 2017, 471), 15 de febrero de 2017 (RJ 2017, 804), 22 septiembre 2017 (RJ 2017, 4078), 21 de noviembre 2017 (RJ 2017, 5259), 18 de enero de 2018 (JUR 2018, 22584), 18 de enero de 2018 (RJ 2018, 106), 30 enero 2018 (RJ 2018,210),7 de marzo de 2018 (RJ 2018, 714), 9 mayo 2018 (RJ 2018, 2004), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 2015), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 2021), 24 mayo 2018, (RJ 2018, 2144), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2283), 12 julio 2018 (RJ 2018, 2813). En la jurisprudencia menor en numerosas ocasiones se establece la nulidad del contrato cuando en este no se fija la duración del régimen. Este es el caso de las sentencias: AP Palmas (S. 3ª) 1 febrero 2021 (AC 2021,1005), AP Las Palmas (S. 3ª) 16 octubre 2020. (JUR 2021,88475), AP Islas Baleares (S. 3ª) 31 enero 2020 (AC 2020,736), AP Las Palmas (S. 5ª) 31 marzo 2020 (JUR 2020,203164), AP Las Palmas (S. 5ª) 3 marzo 2020. (JUR 2020,203137), AP Las Palmas (S. 5ª) 8 enero 2020 (JUR 2020,202090), AP Las Palmas (S. 5ª) 15 noviembre 2019 (JUR 2020,97050), AP Málaga (S. 4ª) 24 julio 2020 (JUR 2020,330242), AP Las Palmas (S. 5ª) 5 noviembre 2019 (AC 2020,696), AP Santa Cruz de Tenerife (S. 4ª) 18 octubre 2019 (AC 2020,699), AP Barcelona (S. 14ª) 29 julio 2019. (AC 2019,1488), AP Las Palmas (S. 5ª) 5 junio 2019 (AC 2019,1393), AP Barcelona (S. 17ª) 29 mayo 2019 (AC 2019,875), AP Las Palmas (S. 5ª) 20 mayo 2019 (AC 2019,1394), AP Las Palmas (S. 5ª) 8 mayo 2019 (AC 2019,1396), AP Las Palmas (S. 5ª) 30 abril 2019 (AC 2019,1436), AP Santa Cruz de Tenerife (S. 1ª) 11 abril 2019 (AC 2019,1366), AP Las Palmas (S. 5ª) 11 marzo 2019. (AC 2019,922), AP Las Palmas (S. 5ª) 14 febrero 2019 (AC 2019,859), AP Las Palmas (S. 4ª) 1 octubre 2018 (AC 2019,120).

60 LÓPEZ MAZA, S: “La condición”, cit., estima -de acuerdo con la STS de 19 de diciembre de 2017 (RJ 2017,5768) - que tiene la condición de consumidor aquel adquirente de un derecho de aprovechamiento por turno que después revende su turno, incluso a pesar de tener ánimo de lucro, siempre que estemos ante un acto aislado y no habitual de reventa.

61 En el preámbulo de la LAPT-1998 se explicita que el legislador entre la opción de regular varias formas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley todas las demás; optó por una fórmula intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real, permitiendo, no obstante, la configuración del derecho de APT como una variante del arrendamiento de temporada. Para GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: “El nuevo régimen”, cit., p.

como contratos de naturaleza real dentro del ámbito de regulación de la Ley 42/1998.

En la LAPT-2012 la configuración obligacional puede realizarse a través de dos diferentes vías<sup>62</sup>. A la primera de ellas se refiere el art. 23.6 LAPT-2012 que a su vez permite dos modalidades de constitución de derechos de APT de naturaleza contractual. En primer lugar, se puede utilizar la fórmula de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas<sup>63</sup>. Siendo indiferente que se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas. En segundo lugar, también se pueden configurar derechos de APT de naturaleza obligacional a través de cualesquiera otras modalidades contractuales 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 del art. 23.6 LAPT-2012. En ambos supuestos todos aquellos contratos quedarán sujetos a lo dispuesto en el Título II (normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico), sin perjuicio de lo prevenido en la LAU y en la legislación general de protección del consumidor (23.6. LAPT-2012). La segunda vía es la contemplada por el art. 23.8 I LAPT-2012 que establece la validez de cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos contenidos en las normas de la Unión Europea, en particular, en el Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I) y en los convenios internacionales en que España sea parte. A todas estas modalidades contractuales les será de aplicación lo dispuesto en el título I de esta Ley.

Para facilitar la publicidad y mejor conocimiento general de los regímenes obligacionales constituidos de acuerdo con la normativa internacional, así como sus normas reguladoras podrán, ser publicitados en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble (23.8. II LAPT-2012)<sup>64</sup>

62 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., pp. 548 y 549.

63 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., pp. 48 y 50, critica la ubicación sistemática del arrendamiento de temporada en el Título II de la ley, puesto que debería de haber sido regulado en el Título I junto con los nuevos productos vacacionales. Este cambio estaba justificado por el hecho de que el nuevo arrendamiento vacacional del art. 23.6 es menos exigente que el derogado en el que se exigía una duración mínima de tres temporadas y que se hubieran anticipado las rentas. El autor propone como solución para eludir el precepto legal, sin llegar a incurrir en fraude de ley, que al menos una de las partes se reserve el derecho de desistir para posteriores temporadas, con o sin pago penitencial.

64 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., p. 549.

El derecho real de aprovechamiento por turno, como ya hemos venido mencionando, 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. La LAPT-2012 insiste al respecto hasta en tres ocasiones: en primer lugar, en el art. 23.4 LAPT-2012 donde en su párrafo II dice que “no obstante, a los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los adquirentes finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute”. Nuevamente, proscribiremos la utilización del término multipropiedad para referirse a los contratos de arrendamientos de temporada y otras modalidades de duración superior a un año a las que se refiere el art. 23.6 LAPT-2012. Finalmente, en el art. 29 LAPT-2012, al referirse a la transmisión de derechos de APT se vuelve a prohibir el uso de la expresión multipropiedad. En nuestra opinión, acierta la ley en este aspecto puesto que el promotor es el único que tiene el derecho de propiedad sobre el inmueble. Al titular del aprovechamiento lo que se le transmite es una de las facultades que integran el derecho de propiedad.

El inmueble objeto del aprovechamiento -como ya hemos mencionado- ha de tratarse de un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado en el que concurren los ya comentados requisitos del art. 23.2 LAPT-2012: diez alojamientos como mínimo y todos ellos sometidos al régimen de APT. No estarán sometidos a dicho régimen los locales y, excepcionalmente, se permitirá que en ese mismo edificio puedan coexistir alojamientos sometidos a otro régimen de explotación turística. En la jurisprudencia se establece la nulidad de aquellos contratos en los que no se determina el concreto alojamiento sobre el que recae el contrato de APT<sup>65</sup>.

65 En la STS 29 marzo 2016 (RJ 2016, 1545) se establece la nulidad del contrato de APT, de los denominados de “asociación de compra de membresía de club” por falta de definición del objeto del contrato (se trata de un contrato sometido a la Ley 42/1998). En el caso objeto de la sentencia se trata de “compra” un “derecho de asociación” a un Club para uso de un apartamento sin fijar la duración del contrato, que queda en este caso indeterminada cuando la ley exige que se concierte por un período de entre tres y cincuenta años, ni referirse a anticipo alguno de rentas. En este caso, en el que el empresario no precisa ni la naturaleza real u obligacional del mismo, falta la exigencia del art. 9.1º al que además le falta la necesidad de determinación contenida en el artículo 9.1.3º en cuanto el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7. Esta doctrina ya ha sido establecida por las SSTS 775/2015, de 15 enero, y ha reiterado en la 460/2015, de 8 septiembre. También ha sido seguida por SSTS 25 octubre 2016 (RJ 2016, 5361), 22 septiembre 2017 (RJ 2017, 4078) y 21 de noviembre 2017 (RJ 2017, 5259). En la jurisprudencia menor más reciente, recayente sobre contratos dictados al amparo de la LAPT-2012, la SAP Málaga (Sec.4º) 26 abril 2021 (JUR 2021, 334972), contratos 2013 y 2015 de sistema club de vacaciones, determina la nulidad del contrato por vulneración de lo establecido en el artículo 23.2, puesto que ningún caso el derecho de aprovechamiento adquirido recae sobre un alojamiento concreto ni se especifica el período determinado de utilización”. La SAP Las Palmas (Sec. 5º) 12 febrero 2020 (JUR 2020, 202132) tiene por objeto un contrato con carácter flotante celebrado en 2014, establece que la Ley 4/2012 exige la determinación del “exige la determinación del apartamento sobre el que recae el derecho como resulta incontestablemente de lo dispuesto en el art. 30.1.3º de dicha Ley que dispone que: “1.

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, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos (art. 23.7 LAPT-2012)<sup>66</sup>.

La reunión de un derecho real de aprovechamiento y la propiedad, o una cuota de ella, en una misma persona no implican extinción del derecho real limitado, que subsistirá durante toda la vida del régimen (art. 23.4 III). Esta es una excepción a la regla general de nuestro ordenamiento jurídico de que los derechos reales se extinguen por confusión cuando en una misma persona coincide la titularidad de un derecho de propiedad sobre un bien y un derecho real limitado (usufructo, servidumbre) sobre ese mismo bien<sup>67</sup>.

### III. LA PROTECCIÓN DEL ADQUIRENTE O CONSUMIDOR.

#### I. Publicidad.

En el capítulo II (Publicidad e información precontractual) del Título I de la LAPT-2012, se contienen las disposiciones relativas a la publicidad e información precontractual (arts. 7 a 10). Como ya hemos indicado las disposiciones del Título I, son de aplicación no solo a los contratos de APT sino a todos los contratos

---

Además de lo previsto en el artículo 11, en 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 bienes inmuebles se expresarán, al menos, los siguientes extremos: (.) 3.º Identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral, descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina (...).” Por ello, al no recaer el derecho sobre un alojamiento concreto y determinado no puede afirmarse se haya transmitido un derecho de los regulados en dicha ley por lo que su nulidad absoluta resulta de lo dispuesto en el art. 23.7. Entre muchas otras sentencias que determinan la nulidad de los contratos por falta de determinación del apartamento están las: Así sucede con las SSAAPP Las Palmas (S. 3º) 16 octubre 2021 (JUR 2021, 88475), Barcelona (Sec. 11º) 7 julio 2021 (JUR 2021, 277484), SAP Islas Baleares 24 mayo 2021 (JUR 2021, 243489), Las Palmas (S. 3º) 23 junio 2020 (JUR 2020, 338060), Santa Cruz de Tenerife (S. 3º) 5 junio 2020 (JUR 2020, 279458), Las Palmas (S. 5º), 11 marzo 2020 (JUR 2020, 203177), Las Palmas (S. 5º) 20 mayo 2019 (AC 2019, 1394), Las Palmas (S. 5º) 10 abril 2019 (AC 2019, 1438), Las Palmas (S. 4º), 390/2019 de 19 marzo 2019 (AC 2019, 1385), Las Palmas (S. 5º), 22 enero 2019 (AC 2019, 860), Las Palmas (S. 4º) 8 octubre 2018 (AC 2018, 1962).

66 CARRASCO PERERA, A.: “Tipos contractuales”, cit., pp. 55 y 56, comenta como el art. 23.8 LAPT-2012 permite que no se aplique el régimen del Título II en aquellos casos de contratos de naturaleza personal o de tipo asociativo que tengan por objeto utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo y en los términos de normas de derecho internacional privado como las contenidas en el Reglamento Roma I. De modo que es posible constituir una multipropiedad en España de aquella naturaleza de acuerdo con un ordenamiento jurídico distinto al español. Para lo anterior es suficiente con promocionar la multipropiedad incluso desde España y por promotores españoles a adquirentes domiciliados en terceros países. De ese modo se cumple con el factor de internacionalización relevante del art. 3.3 del Reglamento Roma I para posibilitar el pacto de elección de una ley no española. Por el contrario, en los contratos de configuración jurídico real no será posible eludir la reserva de *lex rei sitae* española del art. 10.1 Código Civil. En consecuencia, no se puede eludir la ley española cuando se pretende constituir un régimen de *timesharing* en forma de copropiedad o de usufructo.

67 ESPÍLEZ MURCIANO, F.: “Contratos”, cit.

vacacionales<sup>68</sup>. En consecuencia, las campañas de promoción de adquisición de los derechos de APT que hasta la Ley 42/1998 se habían caracterizado por una especial agresividad al consumidor, ahora han de ajustarse a los citados preceptos que no difieren en demasía de sus equivalentes en la precedente ley del 98.

De la publicidad en general se ocupa el art. 7 LAPT-2012 al exigir que: 1ª) En los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público, así como en las comunicaciones comerciales y demás publicidad sobre los contratos deberá constar dónde puede obtenerse la información precontractual prevista en la Ley 4/2012 (art. 7.1 LAPT-2012). 2ª) En toda invitación a cualquier acto promocional o de venta en que se ofrezca a un consumidor directamente alguno de los contratos regulados en esta ley deberá indicarse claramente la finalidad comercial y la naturaleza de dicho acto. De este modo se trata de evitar toda una serie de prácticas comerciales agresivas que habían venido siendo habituales cuando los contratos de APT no estaban regulados, tales como la comunicación de haber sido agraciado con un premio o la participación en sorteos y concursos con regalos, así como poner en evidencia que aquellos actos se trataban de actos comerciales simulados<sup>69</sup>. También se trata de evitar aquellas prácticas comerciales en las que el empresario les vendía el producto como una inversión económica. Además, la información precontractual prevista en La Ley 4/2012 estará a disposición del consumidor en todo momento durante el acto promocional (art. 7.2 LAPT-2012). 3ª) Un derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico no podrá comercializarse ni venderse como inversión (art. 7.3 LAPT-2012). 4ª) La información que se ha de proporcionar al consumidor, tanto con carácter previo al contrato como para su formalización constará en papel o en cualquier otro soporte duradero. El incumplimiento de estas previsiones formales, facultará al consumidor para resolver la relación contractual, bastando para ello la notificación fehaciente al empresario en la que se ponga de manifiesto que la información o no se ha prestado o es insuficiente (art. 8 LAPT-2012). Por este motivo la LAPT-2012 prevé en el art. 9.1 que el empresario facilite al consumidor esta información en unos formularios que se recogen en los anexos I a IV de la Ley, según la modalidad de contratos regulados por la ley en los arts. 2 a 6.

## 2. Información precontractual consumidor.

Los requisitos de información abarcan toda la vida del proceso incluyendo también, como ya hemos comentado, el período previo al contrato de acuerdo con el art. 9 LAPT-2012 (información precontractual). El hecho de que se exija una información precisa antes de que el consumidor se convierta en adquirente

68 No obstante, por cuestiones de economía procesal nos referiremos a contratos de APT, si bien nos estamos refiriendo a todos ellos.

69 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: "La protección", cit., p. 694.

se hace a los efectos de evitar que este pueda tener una falsa representación de la realidad que le induzca a prestar un consentimiento que estaría viciado por error<sup>70</sup>. La citada información precontractual deberá proporcionarse con la suficiente antelación a la prestación del consentimiento por el consumidor de manera “precisa y suficiente, de forma clara y comprensible” en los siguientes términos previstos en el art. 9.1 LAPT-2012: a) en el caso de APT mediante el formulario de información recogido en el Anexo I de la LAPT-2012<sup>71</sup>. Esta información tendrá carácter gratuito y se proporcionará en papel o en otro soporte duradero (art. 9.2 LAPT-2012). Esta información se redactará en la lengua del Estado miembro de la Unión Europea en que resida el consumidor (art. 9.3 LAPT-2012). Asimismo, el empresario podrá publicar íntegramente la información precontractual en la página web de la empresa o de una asociación profesional o empresarial. (art. 9.3 LAPT-2012). Las previsiones del art. 9 se completan por el art. 10 LAPT-2012 que advierte que antes de la celebración del contrato el empresario informará explícitamente al consumidor la existencia del derecho de desistimiento y de la duración del plazo para ejercerlo, así como de la prohibición del pago de anticipos a los que se refiere el art. 13 LAPT-2012 durante dicho plazo.

### 3. La prohibición de pago de anticipos.

En el art. 13.1. se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento. La consecuencia de la realización de esos actos prohibidos es su nulidad de pleno derecho que permitirá a los consumidores reclamar el doble de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos (art. 13 LAPT-2012)<sup>72</sup>. En la Ley 42/1998 los anticipos se prohibían

70 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 693, estima que mediante los requisitos exigidos en el capítulo II a la publicidad, se consigue que la información aportada por el empresario, con carácter previo y simultáneo a la celebración del contrato suponga una garantía de que el consumidor, en su caso, emita un consentimiento válido.

71 En el art. 9 LAPT-2012 también se establecen los requisitos de la información precontractual de las otras modalidades contractuales previstas en esa ley: En el caso de un contrato de producto vacacional de larga duración, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo II y la información prevista en la parte 3 del mismo Art. 1. b). Cuando se trate de un contrato de reventa, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo III y la información prevista en la parte 3 del mismo Art. 1. c). Finalmente, si se trata de un contrato de intercambio, mediante el formulario de información normalizado recogido en el anexo IV y la información prevista en la parte 3 del mismo Art. 1. d).

72 En numerosas sentencias, se condena al empresario a pagar a los consumidores en concepto de penalización por el cobro indebido de anticipos el doble de las cantidades en su día anticipadas. Así sucede en sentencias con base al art. 13 LAPT-2012. SSTs 4 octubre 2019 (RJ 2019, 4047), 20 junio 2018 (RJ 2018, 2671), 23 enero 2018 (RJ 2018, 250), 20 junio 2018 (RJ 2018, 2669), 30 mayo 2018 (RJ 2018, 2359), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2293), 24 mayo 2018 (RJ 2018, 2772), 18 mayo 2018 (RJ 2018, 2021), 9 mayo 2018 (RJ 2018, 2004), 9 mayo 2018 (RJ 2018, 1984), 6 de marzo de 2018 (RJ 2018, 869), 9 de febrero de 2017 (RJ 2017, 471), 21 julio 2016 (RJ 2016, 3209) 19 de febrero de 2016 (RJ 2016, 922). En la jurisprudencia menor se condena al pago del duplo, aplicando la Ley 4/2012, en las SSAAP de Santa Cruz de Tenerife (Sec. 3ª) 22 septiembre 2021 (JUR 2021,364945), Málaga (Sec.4ª) 26 abril 2021 (JUR 2021, 334972), Las Palmas (Sec. 5ª) 30 junio 2021 (JUR 2021, 323288), Islas Baleares (Sec. 4ª) 21 abril 2021 (JUR 2021, 208631), Málaga (Sec. 5ª) 31 marzo 2021 (JUR 2021,194002) y SAP Las Palmas (Sec. 5ª) 12 febrero 2020 (JUR 2020,202132). Se condena por idéntico

en el art. 11 que con una mejor redacción que el actual los prohibía no solo antes de la expiración de la fase de desistimiento sino también mientras se disponga de la facultad de resolución del art. 10 LAPT-1998.

#### 4. La irrenunciabilidad de los derechos del consumidor.

El art. 16.1 LAPT-2012 establece el carácter irrenunciable de los derechos que la Ley concede al consumidor. En el apartado 2 de ese precepto se declara la nulidad de dicha renuncia y la de los actos realizados en fraude de ley, conforme al artículo 6 del CC. Esta nulidad es absoluta o radical o absoluta<sup>73</sup>. En consecuencia, las normas de la LAPT-2012 tienen carácter imperativo, como se deduce no sólo por el hecho de que se sancione con la nulidad su renuncia, sino también por el hecho de que el art. 16 LAPT-2012 vaya acompañado del epígrafe “carácter imperativo”. Asimismo, en el Preámbulo de la ley se establece que en el capítulo V, bajo el epígrafe “régimen jurídico” se declara el carácter imperativo de las normas contenidas en el título I. No obstante, entendemos que como quiera que el art. 16 LAPT-2012 no se hace ninguna precisión respecto a que concretos derechos son irrenunciables que habrá que aplicar esta condición a todos los que se reconocen por la LAPT-2012.

### IV. LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO.

#### I. Formalidades previas a la constitución del régimen.

El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble. Con carácter previo a la constitución del régimen el propietario ha de cumplir con toda una serie de obligaciones previstas en el art. 25.1 LAPT-2012: a) haber inscrito la finalización de obra en el Registro de la propiedad y en el Catastro Inmobiliario. b) Contar con las licencias propias para la actividad turística, apertura y de primera ocupación de los inmuebles. c) haber contratado con una empresa de servicios salvo que el propietario los asuma directamente<sup>74</sup>. d) haber concertado los siguientes seguros obligatorios: seguro de promoción, seguro de responsabilidad civil, seguro de incendios y otros daños generales, en su caso, seguros establecidos por la Ley de Ordenación de la

---

motivo con base a la Ley 42/1998, en las SSAAPP de SAP Santa Cruz de Tenerife (Sec. 3<sup>a</sup>) 22 septiembre 2021 (JUR 2021,364945). A Coruña (Sec. 3<sup>a</sup>) 13 julio 2021 (JUR 2021,316220); Las Palmas (Sec. 5<sup>a</sup>) 16 mayo 2021 (JUR 2021, 276809), Islas Baleares (Sec. 3<sup>a</sup>) 31 enero 2020 (AC 2020,736), SAP Santa Cruz de Tenerife (Sec.3<sup>a</sup>) 8 junio 2020 (JUR 2020,279472), Las Palmas (Sec. 5<sup>a</sup>) 15 noviembre 2019 (AC 2020, 696), Las Palmas (Sec. 5<sup>a</sup>) 6 junio 2019 (AC 2019, 1397), Las Palmas (Sec. 5<sup>a</sup>) 30 abril 2019 (AC 2019,1398), SAP Las Palmas (Sec. 5<sup>a</sup>) 30 abril 2019 (AC 2019, 1436), entre otras..

73 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 693, se manifiesta a favor del carácter de nulidad radical del precepto. Esta autora manifiesta que este precepto tiene su origen en el art. 12 de la Directiva Directiva 2008/122/CE para evitar un desequilibrio entre las partes contratantes que deje en clara desventaja al consumidor.

74 Según el art. 25.1.c) LAPT Las empresas de servicios no podrán estar domiciliadas en paraísos fiscales y tendrán que tener, al menos, una sucursal domiciliada en algún Estado miembro de la Unión Europea.

Edificación y aval bancario a favor de los futuros adquirentes<sup>75</sup>. Asimismo, se tendrá que contratar a favor de los futuros adquirentes de derechos de aprovechamiento un aval bancario o un seguro de caución que garantice la devolución de las cantidades entregadas a cuenta para la adquisición del derecho (art. 25.2 LAPT-2012).

La falta de alguno de estos requisitos producirá como consecuencia que ni el notario autorizará la escritura reguladora del régimen de APT ni el registrador de la propiedad autorizará su inscripción<sup>76</sup>.

## 2. La constitución del régimen: escritura e inscripción.

El régimen de aprovechamiento por turno de un inmueble se constituirá mediante su formalización en escritura pública, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Al otorgamiento de la escritura 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 (art. 25.3 LAPT-2012).

La escritura pública en la que se contiene el régimen del APT deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias (art. 26.I LAPT-2012): 1. Descripción de la finca y de los edificios sobre los que se constituye el régimen, así como de los servicios comunes a los que se tengan derecho los adquirentes de APT. 2. Descripción de los alojamientos que serán numerados correlativamente. En su caso si parte del edificio se destina a explotación turística habrá que indicar los alojamientos que son susceptibles de APT y durante que período del año. 3. En cada alojamiento destinado a APT se expresará el número de turnos de que le corresponden, así como su duración, indicando el día y hora inicial y final de su cuota. El mobiliario con el que cuenten y los días destinados en ese alojamiento a reparaciones y mantenimiento. A cada APT se le dará una numeración correlativa respecto a cada alojamiento. 4. Servicios que han de ser prestados por la empresa de servicios o directamente por el empresario. 5. Estatutos en el caso de haberse otorgado. 6. La situación registral, catastral, urbanística y, en su caso, turística del inmueble. Se acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble y plano de la distribución de los alojamientos por cada planta. 7. Gastos de

75 En la SAP Madrid (S.8ª) 5 octubre 2020 (JUR 2021, 1741) se establece la nulidad del contrato de APT, se omiten los datos de la escritura reguladora del régimen 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 ocho complejos turísticos a los que el contrato se refería con la “descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales, haciendo constar “la fecha en que el régimen se extinguirá” de conformidad con las disposiciones de la presente Ley (apartado 2º); sin que tampoco se haga referencia a la formalización del preceptivo aval o seguro. En esa misma AP ya se dictó una sentencia en similares términos (Sentencia de Julio de 2015, nº 325/2015, rec. 697/2013).

76 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., p. 540.

comunidad y retribución de los servicios. 8. Duración del régimen. Además, junto con la escritura, deberán incorporarse el contrato celebrado con la empresa de servicios y los contratos de seguro obligatorios (art. 26.I LAPT-2012). Los contratos que el propietario está obligado a suscribir son: un seguro de responsabilidad civil, uno de incendios y otro de daños generales que cubra los daños del edificio y sus instalaciones y equipos (art. 28 LAPT-2012). En el caso de que el inmueble todavía esté en construcción habrá que acompañar el documento que acredite que se ha constituido el aval o el seguro de caución exigidos por el art. 25.2 LAPT-2012.

El régimen del APT nacerá tras la inscripción registral de la escritura que tiene carácter constitutivo<sup>77</sup>. La modificación del régimen sólo puede efectuarse por el propietario registral, si bien ha de contar con el consentimiento de la empresa de servicios y de la comunidad de titulares. La modificación deberá efectuarse mediante escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad (art. 27.4 LAPT-2012).

### 3. La promoción y transmisión.

El art. II LAPT-2012 regula la forma y contenido del contrato de adquisición del derecho de APT, así como los de producto vacacional de larga duración, de reventa o de intercambio para el caso en el que el adquirente se trate de un consumidor. Todos estos contratos formalizarán por escrito, en papel o en otro soporte duradero, y se redactarán, en un tamaño tipográfico y con un contraste de impresión adecuado que resulte fácilmente legible. El contrato 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 (art. II.I LAPT-2012).

En los apartados 2 a 3 del art. II se establecen los que requisitos con los que ha de contar el contrato: 1º. La información precontractual facilitada al consumidor, debidamente firmada por este también formará parte integrante del contrato. 2º. La identidad de los contratantes y el domicilio de los firmantes, así como el domicilio para requerimientos y notificaciones y la fecha y lugar del contrato. Además, en el apartado 4 se establece que las cláusulas correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos serán firmadas aparte por el consumidor. Asimismo, el contrato incluirá un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte tal como figura en el anexo V. Lo anterior se completa con la obligatoriedad de la entrega de una copia del contrato con sus anexos en el momento de su celebración (apartado 5º del art. II LAPT-2012).

Este contenido mínimo del contrato ex art. II LAPT-2012 se completa por las previsiones del 30 LAPT-2012, que también gira bajo el epígrafe de forma

77 ESPILEZ MURCIANO, F.: "Contratos", cit.

y contenido mínimo del contrato<sup>78</sup>. No obstante, como ya hemos mencionado como quiera que el art. 30 se encuentra dentro del Título II, sólo se aplica a los contratos de APT, con independencia de que se configuren como derecho real o personal. Estos otros extremos con los que se han de completar el contrato aparecen enumerados de manera prolija en un extenso art. 30. Esos extremos, de modo resumido son los siguientes: 1. Los datos de la escritura reguladora del régimen y de su inscripción registral. 2. La referencia a la naturaleza real o personal del derecho transmitido y la fecha en que se extinguirá su régimen. 3. Identificación catastral y descripción completa del inmueble y del alojamiento sobre el que recae el APT así como los días y horas en que se inicia y termina el turno. 4. Expresión de si la obra está concluida o está en construcción<sup>79</sup>. 5. El precio a pagar por el adquirente y de las cantidades a satisfacer anualmente a la empresa de servicios. La forma de actualización del precio, así como el importe de los impuestos y gastos notariales y registrales que comporta la adquisición. 6. Los servicios e instalaciones comunes del alojamiento. 7. Si existe o no la posibilidad de intervenir en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento y, en su caso de sus costes. 8. El nombre o razón social y datos registrales de todos los intervinientes en el contrato cuando tengan la condición de sociedades. 9. La duración del régimen. 10. Expresión de los derechos del adquirente a comprobar la titularidad y cargas del inmueble, a exigir el otorgamiento de escritura pública y a inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad. 11. El domicilio o dirección electrónica designado expresamente por las partes contratantes para la práctica de requerimientos y notificaciones. 12. El lugar y firma del contrato. 13. Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato y eventuales costes.

Como anexo inseparable del contrato figurarán las condiciones generales no incluidas en el contrato y las cláusulas estatutarias inscritas [art. 30.2]. El contrato y la información contractual se redactarán en una de las lenguas del estado miembro de la Unión Europea (UE) en que resida el adquirente o sea nacional de acuerdo con las previsiones del art. 30.3. En caso de ser nacional de terceros países podrá exigir que el contrato se traduzca a una de las lenguas oficiales de uno los países oficiales de la UE que ellos elijan<sup>80</sup>. En todo caso el transmitente tendrá que entregar la traducción jurada del contrato a la lengua o una de las lenguas oficiales del Estado miembro de la UE en la que se encuentre el inmueble. Finalmente, junto al contrato se entregará el certificado de eficiencia energética del edificio o de la parte adquirida [art. 30.4]. Finalmente, la escritura reguladora

78 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: "Los derechos de aprovechamiento", cit., p. 540.

79 En el caso de no estar terminada la obra habrá que indicar todas las exigencias del art. 30.1.4º LAPT.

80 A pesar del brexit los contratos podrán seguir siendo exigidos que se traduzcan al inglés puesto que no hay que olvidar que se trata de la lengua oficial de países miembros como Irlanda y Malta.

del régimen de APT deberá prever la constitución de una comunidad de titulares (33.4 LAPT-2012).

Los contratos de adquisición de derechos de APT pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad siempre que se hayan celebrado o formalizado en escritura pública y esta contenga las menciones del art. 30 de la ley (art. 31.1 y 3 LAPT-2012). En el caso de celebrarse mediante escritura pública el notario advertirá del derecho de desistimiento del art. 12 LAPT-2012. Al inscribirse la primera transmisión, el registrador hará constar, mediante nota marginal, que este queda gravado con carácter real para responder de las dos últimas cuotas, a contar desde el momento de la reclamación por vía judicial o notarial, por todo el tiempo de vida del régimen. Para hacer efectiva la garantía, el prestador de los servicios podrá recurrir a los mismos procedimientos ejecutivos que la LPH permite utilizar a la comunidad de propietarios para reclamar las cuotas por gastos comunes y al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria (art. 31.1. LAPT-2012).

## V. FACULTADES DEL TITULAR DEL DERECHO DE APROVECHAMIENTO.

### I. Derecho de transmisión del derecho.

El titular de un derecho de aprovechamiento por turno puede libremente disponer de su derecho sin que la transmisión del mismo afecte a las obligaciones derivadas del régimen (art. 33.1 II LAPT-2012). Si el derecho de aprovechamiento por turno no estuviera inscrito a favor del transmitente del derecho real o cedente del derecho personal, el adquirente o cesionario podrá solicitar la inscripción del derecho de aprovechamiento por turno a nombre del transmitente o cedente, por el procedimiento regulado en el artículo 312 del Reglamento Hipotecario<sup>81</sup>. Por su parte el propietario también puede disponer libremente de su derecho de propiedad, de acuerdo con las normas de Derecho privado, sin perjuicio de las limitaciones que recaigan sobre el inmueble por el hecho de que sobre el mismo se haya constituido un régimen de APT (art. 23.4 IV LAPT-2012).

### 2. Constitución de comunidad de titulares.

La escritura reguladora del régimen de APT, como ya hemos dicho, deberá prever la constitución de una comunidad de titulares que se regirá por los estatutos previstos inicialmente en la escritura reguladora o por los que, más adelante, adopten libremente los titulares de los derechos (art. 33.4 LAPT-2012). Los acuerdos de los comuneros se regirán por las siguientes mayorías: los acuerdos que tiendan a modificar el régimen constituido deberán ser tomados por la mayoría de dos tercios de los titulares. Los demás acuerdos requerirán

81 ESPÍLEZ MURCIANO, F.: "Contratos", cit.

únicamente la mayoría simple de los titulares del derecho de aprovechamiento por turno. Cada persona tendrá tantos votos como derechos de los que fuera titular. Cuando no fuera posible obtener la mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial para los interesados, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda. Con carácter supletorio se aplicarán las normas de la Ley de Propiedad Horizontal reguladoras del funcionamiento de las comunidades de propietarios.

### 3. El derecho de desistimiento unilateral.

El consumidor tendrá un derecho de desistimiento unilateral sin necesidad de justificación alguna de acuerdo con las previsiones del art. 12 LAPT-2012 que a su vez establece que, con carácter supletorio en defecto de lo establecido por la LAPT-2012, se pueden aplicar las disposiciones del TRLGCU en materia de desistimiento. Se trata de un desistimiento *ad nutum* es decir que se puede ejercitar sin necesidad de alegar ninguna causa de incumplimiento por la otra parte contractual<sup>82</sup>. En la doctrina se ha dicho que se trata de una fórmula de reequilibrio de las posiciones que ocupan el consumidor y el empresario<sup>83</sup>. El plazo para su ejercicio es de catorce días naturales y se computará de acuerdo con lo establecido en el art. 12.2 de la ley. Para su ejercicio el consumidor notificará de forma fehaciente al empresario el desistimiento por escrito en papel u otro soporte duradero, pudiendo utilizar el formulario previsto en el anexo V de la ley (Art. 12.2 y 4 LAPT-2012). La expedición o envío de la notificación deberá hacerse dentro del plazo legal de catorce días y será eficaz cualquiera que sea la fecha de recepción por el empresario.

El plazo de catorce días se cuenta 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 (12.2.a LAPT-2012). En otros casos en los que existe un incumplimiento por parte del empresario el computo de este plazo varía: a) cuando el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento ex art. 11.4, el plazo empezará a contar desde que este se entregue al consumidor. 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

82 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: “Los derechos de aprovechamiento”, cit., p. 545, estima se trata de un derecho de desistimiento *ad nutum*, por lo que no es necesario expresar los motivos por los que se ejercita. Se puede utilizar este derecho tanto si el empresario ha entregado la información precontractual, como si la ha omitido o si esta está incompleta. ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 696, se refiere al mecanismo del desistimiento “como exento de causalidad”.

83 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 696 estima que mediante este mecanismo se reequilibra el hecho de que el empresario pueda emitir una publicidad muy atrayente para el consumidor, al tiempo que puede redactar unas condiciones contractuales a las que el otro solo va a poder adherirse sin posibilidad de discusión alguna. Así pues, es justo que el consumidor cuente con un mecanismo que le permita reflexionar a posteriori.

o el de la recepción posterior del documento contractual (12.2.b LAPT-2012). b) si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual ex art. 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 (12.2.c LAPT-2012).

En el caso de que se ofrezca un contrato de intercambio junto con el de APT y al mismo tiempo, se aplicará a ambos contratos un único plazo de desistimiento de acuerdo con las anteriores previsiones (12.3 LAPT-2012).

La forma de ejercitarse el derecho de desistimiento aparece recogida en el art. 12.4 LAPT-2012; para ello es necesario que el consumidor notifique fehacientemente el desistimiento al empresario por escrito en papel u otro soporte duradero. Para lo anterior puede utilizarse el formulario previsto como anexo V de la ley. La consecuencia del ejercicio del derecho de desistimiento es que dejará sin efecto el contrato (art. 12.5 LAPT-2012). El consumidor no soportará coste alguno por su ejercicio, ni pagará ninguna contraprestación correspondiente al servicio que pudiera haberse llevado a cabo con anterioridad a la fecha del ejercicio de desistimiento (12.6 LPAT). Finalmente, se establece la compatibilidad del ejercicio del desistimiento ex art. 12 con el ejercicio con las acciones de nulidad o de resolución legal o contractual que procedan conforme a derecho de acuerdo con el art. 78 TRLGCU.

En el art. 15 LAPT-2012 se prevén otras consecuencias del ejercicio de la acción de desistimiento. En primer lugar, que quedan automáticamente sin eficacia, y sin coste alguno, los contratos accesorios como los de intercambio o de reventa en los términos expresados en el art. 15.1 LAPT-2012. Entendemos, que este efecto automático solo se refiere a aquellos supuestos en los que el empresario del contrato principal y el accesorio son el mismo. En aquellos casos en que el empresario del contrato accesorio sea un tercero habrá que aplicar las previsiones de los apartados 4,5 y 6 del art. 15 LAPT-2012. En segundo lugar, que asimismo sin efecto el contrato de préstamo concedido al consumidor con el que se haya cubierto total o parcialmente el contrato de APT, así como los de productos vacacionales de larga duración, de reventa o de intercambio (art. 15.2 LAPT-2012)<sup>84</sup>. En este caso tenemos una situación similar a la prevista por el art. 29.2

84 En las SSTs 28 septiembre 2018 (RJ 2018,4072), 28 abril 2015 (RJ 2015,1553), 27 julio 2015 (RJ 2015, 4856) se recoge como doctrina jurisprudencial 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. Siempre que se acredite que existe un acuerdo previo de financiación entre la entidad transmitente y la financiera. En jurisprudencia menor también se ha seguido esta doctrina: SAP Madrid (S. 8ª) 5 octubre 2020 (RJ 2021, 1474), SAP Madrid (S. 9ª)

de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo<sup>85</sup>. En tercer lugar, no podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al consumidor para el caso de desistimiento. Si el consumidor se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento, quedará sin efecto la subrogación (ART. 15.3 LAPT-2012). En cuarto lugar, para anular el contrato accesorio, corresponde al consumidor la carga de la prueba de que ha ejercitado el derecho de desistimiento del contrato de APT o del productor vacacional de larga duración (art. 15.4 LAPT-2012). En quinto lugar, se establece un plazo de dos años para ejercitar la acción de anulación a contar desde la fecha del ejercicio de desistimiento. En sexto lugar, el consumidor también puede anular extrajudicialmente la facultad de anulación mediante notificación fehaciente dirigida al empresario parte del contrato accesorio. Finalmente, anulado el contrato accesorio los contratantes deberán restituirse recíprocamente las prestaciones que hubieran recibido en virtud del mismo (art. 15. 7 LAPT-2012).

## VI. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DE APT.

En la ley 4/2012 no existe precepto en el que se establezca un elenco de causas de resolución. No obstante, se establece la posibilidad de ejercitar la acción de resolución en varios supuestos concretos como los previstos en los arts. 8 II LAPT-2012 (requisitos de la información), 32 (resolución por falta del pago de las cuotas) y 34 LAPT-2012 (incumplimiento de los servicios). Asimismo, queda abierta la posibilidad de ejercitar la acción de resolución contractual del art. 1124 CC en cualquier caso de incumplimiento del contrato de APT o afines siempre que la ley no haya previsto para ese caso como sanción la nulidad.

### I. Resolución por deficiencias en la información contractual.

En el art. 8 II LAPT-2012 se establece la posibilidad de resolver el contrato cuando la información precontractual o simultánea a la formalización del contrato o durante la vigencia de este no coste en papel u otro formato de soporte duradero. Así pues, la falta absoluta de información o cuando se haya proporcionado de manera insuficiente facultará al consumidor para la resolución del contrato, bastando para ello la notificación fehaciente al empresario. Todo ello sin perjuicio del derecho de desistimiento ex art. 12 LAPT-2012.

---

14 noviembre 2019 (JUR 2020, 70048), SAP Barcelona (S. 14<sup>ª</sup>) 29 julio 2019 (JUR 2019, 1488) SAP Madrid (S. 13<sup>ª</sup>) 24 septiembre 2012 (AC 2012, 2317).

85 En el art. 29 LAPT (contratos de crédito vinculados. Derechos ejercitables). Se establece que "Si el consumidor ha ejercido su derecho de desistimiento respecto a un contrato de suministro de bienes o servicios financiado total o parcialmente mediante un contrato de crédito vinculado, dejará de estar obligado por este último contrato sin penalización alguna para el consumidor".

## 2. Resolución por falta de pago de las cuotas.

El propietario tendrá -salvo pacto en contrario- una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año (art. 32.1 LAPT-2012)<sup>86</sup>. El propietario podrá ejercer la acción resolutoria a instancia de la empresa de servicios, previo requerimiento fehaciente de pago al deudor, bajo apercibimiento de proceder a la resolución del mismo si en el plazo de treinta días naturales no se satisfacen íntegramente las cantidades reclamadas (art. 32.1 LAPT-2012).

La posibilidad de llevar a cabo la resolución por el propietario está condicionada a que este consigne, a favor del titular del derecho -la empresa prestadora de servicios-, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción (art. 32.2 LAPT-2012). No obstante, mediante cláusula penal podrá pactarse la pérdida en todo o en parte de las cantidades que con arreglo al párrafo anterior corresponda percibir al titular del derecho resuelto. Asimismo, el propietario que ejercite la facultad resolutoria quedará obligado a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviere pendientes con la empresa de servicios, salvo pacto en contrario con ésta (art. 32. LAPT-2012).

## 3. Resolución por incumplimiento de los servicios.

El propietario o promotor es responsable, frente a los titulares de derechos de aprovechamiento por turno, de la efectiva prestación de los servicios (art. 34 LAPT-2012). 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. Si bien la acción de resolución corresponde al propietario o promotor, el titular de un derecho de aprovechamiento por turno podrá reclamar del propietario la efectiva prestación de los servicios, así como 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.

<sup>86</sup> Se estima la resolución por la falta de pago de las cuotas en la SAP Málaga (Sec. 4ª) 3 junio 2021 (JUR 2021, 332689), SAP Las Palmas (Sec. 5ª) 15 mayo 2020 (JUR 2021, 324519); SAP Santa Cruz de Tenerife (Sec. 3ª) 21 febrero 2020 (JUR 2020,137198); SAP Las Palmas (Sec. 5ª) 12 julio 2019 (JUR 2020,26278); SAP Santa Cruz de Tenerife (Sec. 3ª) 22 febrero 2019 (JUR 2019,208165) y SAP Las Palmas (Sec. 5ª) 14 mayo 2014 (JUR 2014, 197760), entre otras.

#### 4. Otras causas de resolución.

Una de las principales causas de resolución es el incumplimiento de la obligación de reventa por el empresario cuando en el contrato se había incorporado una cláusula en este sentido. No obstante, la respuesta jurisprudencial al respecto ha sido diversa, según que se estimase que la falta de reventa se trata del incumplimiento de una obligación de resultado o de medios, siendo suficiente que se hubiera realizado la gestión para la reventa<sup>87</sup>. Un grupo minoritario de resoluciones estima que la obligación de reventa por tratarse de una obligación accesoria no lleva aparejada la resolución del contrato de APT<sup>88</sup>. Por el contrario, en otras resoluciones más numerosas se estima que se está ante una obligación principal y de resultado por lo que procede la resolución del contrato<sup>89</sup>. En la jurisprudencia se pueden encontrar diversos motivos con base a los cuales se ha dictaminado la resolución y no la nulidad de los contratos de APT.

#### 5. Acción de nulidad.

En la LAPT-2012 manera dispersa varios preceptos se refieren a la nulidad. Así sucede con los art. 12.5 APT en el que se establece que “El ejercicio del derecho de desistimiento por el consumidor dejará sin efecto el contrato”; en el art. 13.1 LAPT-2012 se establece para los contratos de APT, PVLDI y de intercambio la prohibición del “pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor; antes de que concluya el plazo de desistimiento”. En el art. 13.2 idéntica prohibición para los contratos de reventa. Finalmente, en el art. 13.3 se establece la nulidad de pleno derecho de los actos contrarios a las anteriores prohibiciones. En el art. 15.1 nuevamente se establece la ineficacia automática de los contratos accesorios de los contratos de

87 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: “La protección”, cit., p. 699; GONZÁLEZ CABRERA, I.: “Algunas reflexiones sobre la futura regulación del derecho de aprovechamiento por turno en España”, *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 26/2011.

88 Este es el caso de la SAP Valencia (Sec. 11ª) 27 enero 2005 (JUR 2005,3666) que al referirse al incumplimiento del empresario respecto de la obligación de recompra estima que “con independencia que tratándose en principio de una prestación accesoria respecto de la principal que es la venta del derecho de aprovechamiento por turnos, su incumplimiento no conllevaría necesariamente la de la resolución del contrato, a salvo de la adecuada demostración de su carácter esencial para suscribir el mismo”. En parecidos términos la SAP Málaga (Sec. 4ª) 26 de enero 2006 (AC 2006, 473).

89 En este sentido, la SAP Barcelona (Sec.16ª) 2 de febrero 2017 (JUR 2017, 106160) estima “el carácter esencial de ese compromiso de reventa en la gestación de la común voluntad contractual, toda vez que por medio del mismo se autorizaba nada menos que a los titulares de un derecho real de duración ilimitada a ceder el mismo a tercero”. La SAP Barcelona (Sec.14ª) 29 de mayo 2012 [JUR 2012, 220886] expone que “que la empresa vendedora no consiguiera ni por gestiones directas ni indirectas, la reventa del derecho de los compradores constituye, desde la óptica de la equidad y buena fe, un verdadero y propio incumplimiento contractual de una obligación que era esencial a los fines económico-sociales del contrato, frustrando las legítimas expectativas de los compradores”. En parecidos términos: SAP Cáceres (Sec.1ª) 15 junio 2009 (JUR 2009, 301334); Barcelona (Sec. 19ª) 28 noviembre 2007 (JUR 2008, 109902); SAP Barcelona (Sec. 16ª) 30 mayo 2008 (AC 2008, 1166); SAP Barcelona (Sec.11ª) 14 noviembre 2005 (AC 2006, 160); SAP Islas Baleares (Sec. 3ª) 15 de mayo (JUR 2008, 331025), SAP Málaga (Sec. 4ª) 30 junio 2003 [AC 2003, 1883], SAP Barcelona (Sec. 12ª) 27 mayo 2002 (AC 2002, 1241) y Valencia (Sec. 8ª) 15 octubre 2001 (AC 2002, 512); entre otras.

APT, PVLDI cuando el consumidor ejerce su derecho de desistimiento. En el art. 15. 2 LAPT-2012 se establece la ineficacia del contrato de préstamo con el que se cubra el precio de los anteriores contratos. Finalmente, en el art. 15.3 LAPT-2012 se establece la prohibición de incluir en los préstamos "préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al consumidor para el caso de desistimiento" y en el caso de que el consumidor "se hubiera subrogado en un préstamo concedido al transmitente, ejercitado el desistimiento, quedará sin efecto la subrogación". En el art. 15. 4 LAPT-2012 se establece que corresponde al consumidor probar que ha efectuado el desistimiento de los contratos de APT y PVLDI. En el art. 15.5 se establece un plazo de dos años para ejercitar la acción de anulación desde la fecha del desistimiento. En el art. 15.6 se permite el ejercicio extrajudicial de la acción de anulación. En el art. 15. 7 se establece que anulado el contrato accesorio las partes tienen que restituirse las prestaciones. En el art. 16.1 LAPT-2012 se establece que los consumidores no pueden renunciar a los derechos que se les reconoce en la ley. En el art. 16.2 se establece que la renuncia a los derechos reconocidos por la LAPT-2012 es nula así como los actos realizados en fraude de ley. En el art. 23. 7 se establece la nulidad de pleno derecho de los contratos, realizados al margen de la LAPT-2012, en los que "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". Lo que supone la nulidad de cualquier derecho real de APT que no respete las previsiones de la Ley 4/2012. Por el contrario, en el art. 23.8 LAPT-2012 se establece como excepción a lo anterior que será válida " cualquier otra modalidad contractual de constitución de derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, constituidas al amparo de normativa internacional de la Unión Europea, en particular, en el Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (ROMA I) y en los convenios internacionales en que España sea parte". De acuerdo con esta previsión los problemáticos contratos de "sistema club de vacaciones" bajo la anterior Ley 42/1998 ahora tienen una perfecta cobertura legal dentro de la Ley 4/2012 como PVLD.

En otros casos los tribunales han estimado que procede estimar la anulabilidad de conformidad con las previsiones del art. 1.301 del Código Civil, por concurrir error o dolo. Una de las causas de anulabilidad contractual que con mayor frecuencia han admitido los tribunales ha sido la falta de lealtad y buena fe del empresario al emplear prácticas publicitarias agresivas que han captado la voluntad del consumidor con el ofrecimiento de regalos, promesas o engañándole con información falsa<sup>90</sup>. En la gran mayoría de estas sentencias el engaño concurre

90 ESTANCONA PÉREZ, A.A.: "La protección", cit., p. 699.

con otros vicios invalidantes de modo que no siempre el consentimiento prestado por error o dolo es el que motiva la nulidad de los contratos<sup>91</sup>.

## 6. Reclamación extrajudicial.

El empresario y el consumidor podrán someter sus conflictos al arbitraje de consumo, mediante adhesión de aquél al sistema arbitral del consumo o a otros sistemas de resolución extrajudicial de conflictos. Podrá ejercitarse la acción de cesación contra las conductas contrarias a lo prevenido en la Ley 4/2012 que lesionen intereses de los consumidores en la forma y con las condiciones establecidas en

91 Este ha sido el caso de las SSAP Málaga (Sec. 5ª) 31 marzo 2021 (JUR 2021,194002), contratos año 2002, que con cita de la AP de Madrid de 15 de abril de 2016 (JUR 2016, 141997) en un caso sobre deficiencias u omisiones de información similares a las aquí analizadas, señala: “No sabemos cómo se desarrolló en este caso, pero las técnicas que normalmente se emplean en este tipo de contrataciones dejan mucho que desear. Las circunstancias que relata el actor nos hacen pensar en que el desarrollo fue el habitual de este tipo de contratos; sesiones maratónicas, agotadoras y con técnicas comerciales agresivas”. La SAP Álava (Sec. 1ª) 23 julio 2020 (JUR 2021;65500) establece la invalidez del consentimiento prestado por error, puesto que la actuación del empresario fue dolosa por cuanto que vició el consentimiento ya interesó la firma después de reunir a los actores en un Hotel durante varias horas, viendo vídeos sobre los apartamentos ofrecidos, y al que acudieron pensando que se les iba a hacer un regalo. En la SAP Murcia (Sec.1ª) 8 julio 2019 (JUR 2019,248900) reconoce la existencia de error por vicio del consentimiento, puesto que a los actores se les “encerró” cinco horas en un hotel, ofreciéndoles dichos servicios y manifestándoles que la participación en el apartamento de Denia era un requisito indispensable para poder obtener el derecho a intercambiar anualmente aquella instancia semanal en otros lugares del mundo. En el caso de la SAP Santa Cruz de Tenerife (Sec. 4ª) 24 junio 2019 (JUR 2019, 233875). Se anula el contrato por consentimiento prestado por error. El actor fue inducido a contratar y adquirir los derechos al aprovechamiento de los apartamentos bajo la promesa o el ofrecimiento de unos beneficios garantizados por los vendedores o promotores (a través de sus gestores) con la reventa o el alquiler de las semanas adquiridas, beneficios que, sin embargo, se frustraron y no se pudieron obtener porque finalmente no se llevaron a cabo las reventas en los términos y plazos convenidos. Ese relato lo que puede implicar es un vicio en el consentimiento bien por error o por dolo, es decir, por existir una especie de maquinación insidiosa de parte de los vendedores precisamente para inducir a contratar a los actores sobre la base de un fin inexistente, determinando ello un consentimiento viciado por dolo (art. 1269 del CC) o por error (art. 1266 del CC); precisamente, en la demanda se alude al “engaño” en la contratación con lo que, con claridad, se está refiriendo a una actuación en la que habría intervenido dolo (en los términos definidos en el precepto citado) de parte de los vendedores, que habría viciado el consentimiento de los actores; ciertamente uno y otro vicio son diferentes, y perfectamente diferenciables en su concepto y en su significado, pero el dolo produce de ordinario y como resultado un error, aunque en tal caso éste adquiere relevancia no por sí mismo, sino como consecuencia de la insidia dolosa que es la integrante del defecto que vicia el consentimiento anulador del contrato. Naturalmente y en último extremo, un dolo precedente de ese tipo podría incluso determinar una especie de negocio jurídico criminalizado si ya desde el principio no existía ninguna esperanza de beneficio y se utilizó el ofrecimiento únicamente como un engaño para obtener un desplazamiento patrimonial preconcebido sin ningún propósito de realizar la contraprestación por la imposibilidad consciente de alcanzar el beneficio prometido. En la SAP Barcelona (Sec.13ª) 21 septiembre 2017 (JUR 2017, 297273) se hace referencia al “ sistema de (sorpresivo en su) captación y convencimiento, a través de técnicas publicitarias y de venta agresivas (calificadas frecuentemente como “maniobras no adecuadas a parámetros éticos”), que facilitan la firma del contrato, sin período de reflexión y viciada por error, máxime ante términos confusos y vagos susceptibles de provocar la falsa creencia de que se adquiere otra cosa y de la incidencia de esa técnica (cita y charla a cambio de obsequios) sobre el contrato final, cuando no existió período para la reflexión serena y reflexiva sobre lo que se ofrecía, en reunión de “larga duración”. Finalmente, el contrato se anula por falta de indeterminación respecto del intercambio de turnos. También se hace referencia a la utilización de técnicas agresivas en otras sentencias, si bien en la mayoría de ellas se establece la nulidad de los contratos por otros motivos. Así sucede con la SAP Las Palmas (Sec. 5ª) 16 de diciembre 2014 (JUR 2015,54585), SAP Madrid (Sec. 18ª) 24 noviembre 2010 (JUR 2011, 36572) que estima la existencia de vicio en el consentimiento puesto que los adquirentes acudieron a la reunión en virtud de la existencia de regalos y ofertas que luego no se correspondieron con la realidad; SAP Salamanca (Sec. 1ª) 21 noviembre 2005 (JUR 2006, 35121); SAP Valladolid (Sec. 3ª) 29 enero 2004 (AC 2004, 323), que estima la actuación con dolo o engaño por parte de la vendedora y la SAP Vizcaya 12 febrero 1999 (AC 1999, 617).

la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias.

## 7. Acción de cesación.

De acuerdo con lo previsto en el art. 21 LAPT-2012 podrá ejercitarse la acción de cesación contra las conductas contrarias a lo prevenido en la Ley 4/2012 que lesionen intereses de los consumidores, en la forma y con las condiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias. El ejercicio de esta acción se efectuará de acuerdo a lo previsto en los arts. 53 a 58 de TRLGDCU. Por otra parte, hay que tener en cuenta que la gran mayoría de contratos de APT son de adhesión otros que han sido predispuestos unilateralmente por los empresarios y en consecuencia les son de aplicación las reglas previstas en la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre las condiciones generales de la contratación (en adelante LGCC). Las acciones de cesación, reguladas en el art. 12.2 LGCC y en el art. 53 TRLGDCU, persiguen la obtención de una condena en cuya virtud se condene al empresario a eliminar de sus condiciones generales aquellas que se consideren nulas, por ser contrarias a lo dispuesto en la propia LCG o cualquier otra ley imperativa o prohibitiva y a abstenerse de utilizarlas en el futuro. Dentro de este tipo de cláusulas que permiten el ejercicio de las acciones de cesación también hay que incluir a las denominadas abusivas (art. 53 II TRLGDCU). La acción de cesación tiene carácter preventivo y en consecuencia ninguna utilidad le reporta al consumidor individual que ha sufrido cualquier tipo de abuso contractual. No obstante, su importancia reside en impedir su futura utilización, de ahí que al proteger a intereses colectivos están legitimados para su ejercicio, entre otras, las asociaciones de consumidores y usuarios y el Ministerio Fiscal [arts. 54.I. b) y c)] TRLGDCU).

## VII. DERECHOS DE APT CONSTITUIDOS FUERA DE LA LEY.

A los efectos de evitar cualquier tipo de fraude el art. 23.7 LAPT-2012 establece la nulidad de pleno derecho del contrato por el que 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 Título II de la ley que gira bajo el epígrafe (normas especiales sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico) <sup>92</sup>. Se establece como excepción la constitución de regímenes de APT obligacionales de acuerdo con las previsiones del art. 23. 8 LAPT-2012. Como consecuencia se establece la devolución al adquirente o cesionario de las rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos.

92 PÉREZ ÁLVAREZ, M. A.: "Los derechos de aprovechamiento", cit., p. 549.

## BIBLIOGRAFÍA

CAPOTE PÉREZ, L. J.: *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*. Tirant Lo Blanch, 2009, Valencia.

CARRASCO PERERA, A.: "Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3/2012. Disponible en <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/118>- Consultado el 19-12-2021.

CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G.: "La determinabilidad del objeto –del turno y del alojamiento- en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 6/2015, Disponible en: <https://insignis.aranzadidigital.es/>. Consultado el 16-12-2021.

CORDERO CUTILLAS, I.: *El derecho de aprovechamiento por turno en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2003.

COSTAS RODAL, L.: "Aprovechamiento por turno y clubs de vacaciones: nulidad de los contratos al amparo del artículo 1.7 de la ley 42/1998. STS de 16 de enero de 2017", *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm.3/2017. Disponible en <https://insignis.aranzadidigital.es/>. Consultado el 15-12-2021.

ESPÍLEZ MURCIANO, F.: "Contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico", *Noticias jurídicas*, Septiembre 2013, [http://noticias.juridicas.com/articulos/45-Derecho\\_Civil/201309\\_time\\_sharing\\_guia\\_juridica\\_contratos\\_de\\_aprovechamiento\\_por\\_turno\\_de\\_bienes\\_de\\_uso\\_turistico.html](http://noticias.juridicas.com/articulos/45-Derecho_Civil/201309_time_sharing_guia_juridica_contratos_de_aprovechamiento_por_turno_de_bienes_de_uso_turistico.html). Consultado el 1-01-2020.

ESCARTÍN IPIÉNS, J. A.: "El aprovechamiento por turno de bienes y servicios turísticos", *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 47, 2013. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2013-aprovechamiento-por-turno-jose-antonio-escartin.htm..> Consultado el 8-12-2021.

ESTANCONA PÉREZ, A. A.: "La protección del consumidor en el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año 94, núm. 766, 2018.

GONZÁLEZ CABRERA, I.: "Algunas reflexiones sobre la futura regulación del derecho de aprovechamiento por turno en España", *Revista de Derecho Patrimonial*, núm. 26/2011. Disponible en <https://insignis.aranzadidigital.es/>. Consultado el 7-12-2021.

GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: "El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3/2012. Disponible en: <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco> Consultado el 16-12-2021.

LOIS CABALLÉ, A.: "IV. Derecho de Consumo. §1", *Crónica de jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia mercantil*, *Revista de Derecho Mercantil*, núm. 311/2019). Disponible en <https://insignis.aranzadidigital.es/>. Consultado el 7-12-2021.

LÓPEZ MAZA, S.: "La condición de adquirente y la falta de mención del plazo de duración del derecho en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Comentario a la STS de 19 de diciembre de 2017 (RJ 2017, 5768)", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 109/2019. Disponible en <https://insignis.aranzadidigital.es/>. Consultado el 15-12-2021.

MUNAR BERNAT, P. A.: "Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico", *Indret*, núm. 4, 2009.

PÉREZ ÁLVAREZ, M. Á.: "Los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico", en AA.VV. *Curso de Derecho Civil (III). Derechos reales* (Coord. P. De pablo Contreras), 4º ed., Edisofer, Madrid, 2016.

PÉREZ-CABALLERO ABAD, P.: "El consumidor que actúa con ánimo de lucro", *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 927/2017. Disponible en <https://insignis.aranzadidigital.es/>. Consultado el 7-12-2021.

REYES LÓPEZ, M. J.: "9. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico", en AA.VV.: *Derecho Civil III. Derechos Reales*, 5ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2019.

RUBIO TORRANO, E.: "Derechos vacacionales sobre bienes inmuebles, legislación aplicable y condición de consumidor", *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 3/2017. Disponible en [Disponible en https://insignis.aranzadidigital.es/](https://insignis.aranzadidigital.es/). Consultado el 5-12-2021.