

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia núm. 1522/2025, de 30 de octubre de 2025

Sala de lo Civil

Rec. núm. 1295/2020

SUMARIO:

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Regímenes preexistentes a la ley. Disposición transitoria 2.^a. Reinterpretación de la doctrina de la Sala.

La sala ha apreciado la conveniencia de pronunciarse en Pleno para que sus criterios se tengan en cuenta en la abundante litigiosidad pendiente sobre los contratos de aprovechamiento por turno celebrados bajo la vigencia de la Ley 42/1998, a la vista de las dudas que se están planteando acerca de **la interpretación de la disposición transitoria segunda, apartados 2 y 3, de la Ley 42/1998.**

Así, la sala revisa y reinterpreta la interpretación jurisprudencial de las disposiciones transitorias de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. La **doctrina de la sala que debe aplicarse a partir de ahora** a los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998 es que lo relevante para considerar exigible la limitación temporal de cincuenta años no es la fecha de transmisión del derecho, sino la forma en la que se hizo la adaptación del régimen preexistente a la Ley 42/1998. Los derechos derivados de los regímenes preexistentes deben promocionarse y transmitirse de acuerdo con la opción escogida por los propietarios en la escritura de adaptación inscrita en el Registro de la Propiedad, y una opción posible es la de la continuidad del régimen preexistente, de modo que los derechos derivados de esos regímenes preexistentes pueden seguir comercializándose y transmitiéndose con la naturaleza jurídica, forma de explotación y duración (indefinida o por plazo cierto, sin la limitación de los cincuenta años como plazo máximo) con la que hubieran sido constituidos.

Los **contratos** no son nulos por indeterminación del objeto por el hecho de tratarse de la modalidad flotante, en la que los derechos se refieren a alojamientos o a períodos de tiempo determinables, siempre que sea posible su **determinación** mediante el procedimiento de reserva u otros criterios previstos para la determinación del alojamiento o del tiempo en cada momento de disfrute.

PONENTE: Excm.a Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

SENTENCIA**Magistrados/as**

IGNACIO SANCHO GARGALLO

PEDRO JOSE VELA TORRES

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

ANTONIO GARCIA MARTINEZ

MANUEL ALMENAR BELENGUER

RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

NURIA AUXILIADORA ORELLANA CANO

FERNANDO CERDA ALBERO

TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Civil PLENO

Sentencia núm. 1.522/2025

Fecha de sentencia: 30/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN Número del procedimiento: 1295/2020 Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 15/10/2025

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 14.^a

Ltrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de

Encío

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 1295/2020

Ponente: Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Ltrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Civil PLENO

Sentencia núm. 1522/2025

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Pedro José Vela Torres

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Alberó

En Madrid, a 30 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Silvia y D. Justiniano, representados por el procurador D. Baltasar Díaz-Guerra López y bajo la dirección letrada de D.^a Atenea Reiz Palacios, contra la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2019, dictada por la Sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 291/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 179/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 8 de Majadahonda, sobre nulidad contractual y reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la mercantil MVCI HOLIDAYS S.L., representada por el procurador D. Felipe Juanas Blanco y bajo la dirección letrada de D.^a Marta Gispert Soteras.

Ha sido ponente la Excmá. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1. D.^a Silvia y D. Justiniano interpusieron demanda de juicio ordinario contra MVDI HOLIDAYS S.L., en la que solicitaban se dictara sentencia por la que:

«1.º Declare la improcedencia del cobro anticipado de las cantidades satisfechas por mis mandantes a las demandadas y obligación de las demandadas de devolver a mis mandantes por duplicado y

»2.º Declare NULO DE PLENO DERECHO EL CONTRATO de fecha 17 de agosto de 2008, suscrito por la demandante y demanda MVCI HOLIDAYS S.L. acompañado como Documento n.º 2. Para el caso de no ser estimada la nulidad, declare la resolución del mismo, en ambos casos con obligación para las demandadas de devolver a mis mandantes el resto de las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dicho contrato.

»3.º Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada».

2. La demanda fue presentada el 27 de marzo de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Majadahonda, fue registrada con el n.º 179/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. MVCI HOLIDAYS S.L. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de dicha demanda con imposición de las costas a los demandantes.

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Majadahonda dictó sentencia de fecha 20 de diciembre de 2018, con el siguiente fallo:

«DESESTIMO la demanda formulada por D. Justiniano y D.^a Silvia representados por el procurador Sr. Díaz Guerra López, contra MVCI HOLIDAYS S.L. representada por el Procurador Sr. Juanas Blanco y en consecuencia ABSUELVO a la demandada de las pretensiones contra ella ejercitadas.

»Con imposición de costas a la parte demandante».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Silvia y D. Justiniano.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 291/2019 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 10 de diciembre de 2019, con el siguiente fallo:

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Díaz Guerra López en representación de don Justiniano y doña Silvia, contra la sentencia dictada en autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Majadahonda, bajo el número 179 de 2017,

DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución en todos sus pronunciamientos, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. D.^a Silvia y D. Justiniano interpusieron recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 de la LEC, infracción del artículo 3 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias y la doctrina jurisprudencial que los interpreta: la Sentencia recurrida valora jurídicamente los hechos probados de manera contraria a los criterios establecidos por la doctrina jurisprudencial de esta Excm. Sala y no se ajusta a los criterios que se ha considerado que deben de ser aplicados a la duración de los contratos de aprovechamiento por turno tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998. La Sentencia impugnada declara, tras una valoración ilógica de la prueba, que la transmisión de los derechos se basaba en un sistema preexistente en el cual sería suficiente manifestar que los derechos que se fuesen a transmitir tendrán la misma naturaleza que los ya enajenados. Sosteniendo que la jurisprudencia referente

a la nulidad de la transmisión de derechos por tiempo indefinido no es aplicable al presente supuesto, por tratarse supuestamente de un régimen preexistente que podría ser comercializado por tiempo indefinido. Se vulnera la doctrina jurisprudencial establecida, entre otras, por las STS 787/2016 de 19 de febrero, STS 4642/2016 de 20 de octubre o la STS 1164/2018 de 10 de abril. El recurso de casación tiene como propósito que se declare que la Sentencia impugnada vulnera la doctrina jurisprudencial de esta Excm. Sala en los términos enunciados.

»Segundo.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 de la LEC, infracción del artículo 9.1.3 de la Ley 42/1998 y la doctrina jurisprudencial que los interpreta: la Sentencia recurrida valora jurídicamente los hechos probados de manera contraria a los criterios establecidos por la doctrina jurisprudencial de esta Excm. Sala y no se ajusta a los criterios que se ha considerado que deben de ser aplicados a los sistemas o semanas flotantes tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998. La Sentencia impugnada declara que la transmisión de los derechos se basaba en un sistema preexistente en el cual sería suficiente manifestar que los derechos que se fuesen a transmitir tendrán la misma naturaleza que los ya enajenados. Sosteniendo que la jurisprudencia referente a la nulidad de la transmisión de contratos de régimen flotante no es aplicable al presente supuesto, habiendo reconocido que "el régimen se constituyó con arreglo a un sistema flotante" (Vid. Fundamento de Derecho Cuarto). Se vulnera la doctrina jurisprudencial establecida, entre otras, por las STS núm. 775/2015, de 15 de enero, la STS núm. 460/2015, de 8 de septiembre, la STS núm. 662/2016 de 14 de noviembre o la STS núm. 96/2016 de 19 de febrero. El recurso de casación tiene como propósito que se declare que la Sentencia impugnada vulnera la doctrina jurisprudencial de esta Excm. Sala en los términos enunciados».

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 4 de mayo de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Silvia y D. Justiniano contra la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.^a), en el rollo de apelación n.º 291/2019 dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 179/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Majadahonda».

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. El 20 de julio de 2023, MVCI Holidays S.L. presenta, al amparo de los artículos 271.2 y concordantes de la LEC, un escrito por el que aporta la sentencia 1048/2023, de 28 de junio, y solicita la celebración de vista conforme a lo dispuesto en el artículo 486 LEC. El 7 de enero de 2025, la misma parte presenta otro escrito por el que alega como hecho nuevo relevante para la resolución del recurso la promulgación de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que modifica la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

5. Por providencia de 10 de junio de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 8 de julio de 2025, fecha en que tuvo lugar, aunque al haberse prolongado la deliberación del presente recurso, y una vez oída la sección, mediante providencia de 2 de septiembre de 2025 se acuerda el pase del asunto a conocimiento del Pleno de esta Sala, a cuyo efecto se señala el próximo día 15 de octubre de 2025, fecha en que ha tenido lugar. El magistrado D. Rafael Sarazá Jimena no intervino en la deliberación, votación y fallo, por estar de permiso oficial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

1. El proceso de que trae causa este recurso de casación se inició por una demanda interpuesta el 27 de marzo de 2017 por Silvia y Justiniano contra MVDI HOLIDAYS S.L., en la que se solicitaba que se declarara: 1) la improcedencia del cobro anticipado de las cantidades satisfechas y la obligación de la demandada de devolverlas por duplicado; y 2) la nulidad de pleno derecho del contrato de fecha 17 de agosto de 2008, suscrito por la parte demandante y la demanda MVCI HOLIDAYS S.L. Y para el caso de no ser estimara la nulidad, que se declarara

la resolución del mismo, en ambos casos con obligación para las demandadas de devolver el resto de las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dicho contrato.

Los demandantes se refieren a las agresivas técnicas comerciales empleadas por la demandada, a que no fueron conscientes del contrato que formalizaban, que el mismo día de la firma suscribieron un acuerdo de financiación de la operación y que, si bien empezaron a dudar de la decisión tomada y contactaron con la empresa, esta les comunicó la inviabilidad de la resolución del contrato. La petición de nulidad del contrato la basan, en síntesis, en las siguientes alegaciones: la falta en el contrato de los requisitos legales de carácter imperativo, en concreto los turnos vendidos no están reflejados en la escritura de constitución del régimen de aprovechamiento por turnos inscrita en el Registro de la Propiedad, no se ha adjuntado en el contrato el texto de los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, ni se incluye el documento de información vinculante al que se refiere su art. 8, y cuando sí se adjunta tal información es incompleta; se transmite el turno por tiempo indefinido, contra la prohibición expresa de la Ley 42/1998; no se mencionan en su texto determinados datos que exige como contenido mínimo el art. 9 de la Ley; se vulnera el art. 11 cuando se impone a los adquirentes la firma del contrato de financiación y consecuente desembolso económico antes del transcurso de los plazos de desistimiento y resolución; se aprecia la inexistencia de objeto en el contrato, que prevé un turno flotante, o sea no determinado con exactitud; y en el contrato no se identifica el turno con claridad.

2. La demandada se opuso a la demanda. Negó el empleo de las técnicas agresivas de venta y argumentó que se proporcionó toda la información que exige la ley, ya que junto con el documento de condiciones particulares que acompañan los demandantes, el contrato está formado por un documento de condiciones generales que les fue entregado y explicado en el proceso de venta previo a la firma del contrato y donde constan detalladas con claridad todas las cuestiones que los demandantes señalan como supuestamente omitidas en el contrato; precisa que el régimen del Marriott's Son Ante es de los denominados flotantes, constituido antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998 al amparo de la normativa anterior, que admitía sin reparos los sistemas flotantes, y fue posteriormente adaptado a la Ley 42/1998 en escritura pública otorgada ante notario e inscrita en el Registro de la Propiedad; que al suscribir el contrato MVCI asignó un número de apartamento y una semana concreta a los demandantes, lo que se hace con cada contrato que se suscribe a los efectos de su control e inventario interno (815/14, donde el primer número designa el apartamento y el segundo la semana); que en la documentación aportada consta expresamente el derecho de desistimiento e incluye el texto literal de los arts. 10, 11 y 12 de la Ley relativos al desistimiento, sin que los demandantes aporten ninguna prueba sobre un supuesto intento de ejercer el derecho a desistir, sino que por el contrario lo que hicieron fue suscribir una adenda relativa al pago del precio en el sentido de excluir el pago con financiación, lo que no hizo sino confirmar su voluntad de adquirir; que no hubo pagos anticipados y que pretenden desvincularse de manera oportunista del contrato y reclamar el precio pagado después de haber estado usando durante años de los derechos del contrato; que los derechos que adquirieron no son derechos de aprovechamiento por turno de los regulados en la Ley 42/1998, como afirman los demandantes, sino el sistema comercializado por MVCI en el resort Marriott's Son Antem constituido antes de la entrada en vigor de la ley y adaptado con posterioridad al régimen de la misma, de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria 2.^a apartado dos tercer párrafo, que prevé tres alternativas para la adaptación de los regímenes preexistentes; que MVCI optó por adaptar su régimen en los términos expresamente previstos en el primer inciso del tercer párrafo de la disposición transitoria, que permitía la continuidad de los derechos ya existentes, esto es, la adaptación a dicha Ley preservando plenamente la naturaleza jurídica de los derechos de uso preexistentes, tanto respecto de los derechos transmitidos como respecto de los derechos aún no transmitidos, sin transformarlos en derechos de aprovechamiento por turno, tal y como se recoge en la escritura de adaptación.

3. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda con imposición de costas a la parte actora.

El juzgado consideró que no se había acreditado que se facilitara una información falsa e incompleta, ya que los adquirentes visitaron el complejo antes de comprar y se alojaron en el mismo, y han hecho uso de los servicios del complejo durante varios años consecutivos y algunos de sus derechos los han alquilado, cedido a familiares o canjeado y usado los puntos conseguidos según los términos pactados, y que el propio demandante manifestó que les fueron entregados el contrato y sus anexos, por lo que no puede decirse que no tuvieran a su disposición

la información, desde el momento en el que en el cuaderno de condiciones generales y particulares se explican pormenorizadamente todas y cada una de las circunstancias contractuales, y en el mismo contrato aparece claramente la facultad de desistimiento en letras mayúsculas, y en el anexo 2 de las condiciones generales se insertan literalmente los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/998; también son claras las reglas de funcionamiento, de las que se deduce que respecto de la información que se les proporciona sobre la garantía de venta no existe ninguna falsedad; frente a la manifestación del demandante de que pagó el mismo día a través de tarjeta bancaria, lo cierto es que el recargo según se ha acreditado documentalmente no se llevó a cabo hasta el 31 de agosto; no puede hablarse de indeterminación del objeto contractual porque en el contrato figura consignado a pie de página «815/14», que significa la asignación de una villa y una semana concreta y, en cuanto a la duración, la escritura de adaptación hace declaración expresa de continuar con el plazo cierto hasta el 7 de enero de 2079, por lo que tampoco desde este punto de vista procedería dar lugar a la nulidad. El juzgado considera acreditado que los actores tenían un conocimiento previo del objeto, pues se trasladaron personalmente al complejo, donde se alojaron antes de contratar, se les facilitaron todas las explicaciones y consulta de documentación, las circunstancias del producto que adquirían; también señala que el clausulado del contrato es pormenorizado y claro, no contiene cláusulas oscuras en su redacción que sean de difícil comprensión o que induzcan a error, y cumple con el contenido mínimo y las previsiones legales, recogiendo las concretas condiciones de contratación de cada adquirente sobre el derecho personal de uso de aprovechamiento por turno; no hubo pago anticipado y tampoco ha resultado probado que los demandantes se hayan quedado sin poder disfrutar de su derecho, ya sea en la forma inicialmente pactada o mediante el intercambio o uso de puntos.

4. Los demandantes interpusieron un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. La Audiencia Provincial lo desestima y confirma la sentencia de primera instancia.

Frente a lo alegado en el recurso, la Audiencia Provincial declara probado que el régimen que se examina es preexistente a la Ley 42/1998, de modo que el régimen legal debe completarse por lo dispuesto en las disposiciones transitorias, y parte de dos consideraciones. Por un lado, entiende que la disposición transitoria 2.ª de la Ley 42/1998 permite tres modalidades u opciones de adaptación de los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998: la primera opción consiste en describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se transmitan en el futuro tendrán la misma naturaleza que los ya enajenados y podrán transmitirse de la misma forma, es decir, todo el régimen en bloque se mantiene en el sistema preexistente; la segunda opción permite configurar un sistema mixto en el que coexistan los derechos ya vendidos conforme al régimen preexistente, y los derechos pendientes de transmitir, es decir, turnos aun no enajenados, que al transmitirse durante la vigencia de la Ley 42/1998 se ajustarán a sus requisitos de la Ley 42/1998 en cuanto a duración y determinación del objeto; por último, hay una tercera opción que permite transformar todo el régimen preexistente para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno tal y como se regula en la Ley 42/1998, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida. Por otro lado, la Audiencia considera que la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo solo se ha pronunciado sobre el denominado sistema mixto, consistente en mantener el régimen anterior a los derechos ya enajenados, y comercializar los turnos no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turnos, ajustados a la Ley 42/1998.

Partiendo de estas dos consideraciones, la sentencia recurrida concluye que, como MVCI optó por la primera opción de adaptación, la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo no es aplicable al caso y el contrato litigioso es válido aunque supere los 50 años.

La Audiencia también considera que no existe indeterminación del objeto, lo que razona de la siguiente forma:

»Por el contrario, la sentencia apelada declara probado, conclusión que ahora se comparte, que al formalizarse el contrato litigioso se hizo entrega a los actores tanto de las Condiciones Particulares como de las Condiciones Generales, que se inician con un índice que enuncia sus disposiciones y los Anexos que adjunta, cuyo contenido permite declarar adecuadamente cumplido el deber de información. Especialmente, se contiene mención expresa a la escritura reguladora del régimen preexistente aplicable y a su inscripción registral, así como a la fecha de extinción del régimen, a la naturaleza del derecho adquirido como derecho personal, concretamente como derecho de carácter personal transmisible a terceros que les permitirá

ocupar y disfrutar temporalmente de las villas arrendadas. De igual forma que incluye una descripción del inmueble y de su ubicación, así como del tipo de villa de dos habitaciones y del periodo de una semana en temporada platino. Si bien el régimen se constituyó con arreglo a un sistema flotante, tanto en el margen inferior derecho del contrato, como en el encabezamiento de la Adenda firmada el 27 de agosto de 2008, se reflejó la mención MC*0815/14, en alusión al número de alojamiento y a la semana del año designados. Asimismo, se adjuntó el texto íntegro de los arts. 10 a 12 de la Ley 42/1998.

»Se considera acreditada la entrega de las Condiciones Generales junto con las Condiciones Particulares considerando que en el texto de éstas, repetidamente y desde su primera frase, se contienen repetidas menciones a las Condiciones Generales, comenzando por declarar que "Las presentes Cláusulas particulares, junto con las Condiciones Generales del Contrato de Cesión de Titularidad Vacacional (...) que se adjuntan a estas Cláusulas Particulares (...)". Asimismo, porque el mismo día 17 de agosto se firmó un documento adicional modificando las Condiciones Generales (f. 349). Finalmente, porque el 27 de agosto, diez días después de la firma del contrato, se firmó una Adenda modificando igualmente las condiciones generales en relación con la forma de pago (f. 350). Todo ello en relación con la prueba testifical.

»Los demandantes han disfrutado del programa vacacional contratado durante los años 2008 a 2016, sin formular queja u objeción al régimen pactado».

5. Los demandantes han interpuesto un recurso de casación por interés casacional fundado en dos motivos. El recurso ha sido admitido y la entidad demandada se ha opuesto.

6. En alegaciones de hechos nuevos, la parte recurrida ha aportado la sentencia 1048/2023, de 28 de junio, por entender que aclara, matiza y precisa la jurisprudencia de la sala en relación con los regímenes preexistentes citada en el recurso. También se ha referido como hecho nuevo relevante para la resolución del recurso a la promulgación de una modificación de la Ley 4/2012 introducida por la LO 1/2025, de 2 de enero, en la que a su juicio se resuelven los problemas interpretativos del régimen transitorio de la Ley 42/1998. Además ha solicitado que se celebre vista.

La sala no considera necesaria la celebración de la vista interesada por la recurrida (art. 486 LEC 2000). En cuanto a las alegaciones de hechos nuevos, conforme a la doctrina de la sala, la regla general es que en el ámbito del recurso de casación no se contempla la posibilidad de presentar escrito de ampliación de hechos una vez interpuesto el recurso, porque la ampliación de hechos es contraria a la naturaleza del recurso (sentencia 1415/2023, de 16 de octubre, con cita de otras resoluciones anteriores). Pero es que, además, es evidente que la sala conoce sus propias sentencias y también la legalidad vigente, sin que sea preciso que sea informada de ello por la parte recurrida.

SEGUNDO.- Recurso de casación. Formulación. Oposición de la parte

recurrida 1. Formulación de los motivos del recurso. El recurso se compone de dos motivos.

1.1. El motivo primero denuncia la infracción del art. 3 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

En el desarrollo del motivo argumenta que la sentencia recurrida valora jurídicamente los hechos probados de manera contraria a la doctrina jurisprudencial de la sala y no se ajusta a los criterios que deben ser aplicados a la duración de los contratos de aprovechamiento por turno tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998. Aduce que la sentencia impugnada declara, tras una valoración ilógica de la prueba, que la transmisión de los derechos se basaba en un sistema preexistente en el cual sería suficiente manifestar que los derechos que se fuesen a transmitir tendrán la misma naturaleza que los ya enajenados, y que sostiene que la jurisprudencia referente a la nulidad de la transmisión de derechos por tiempo indefinido no es aplicable al presente supuesto por tratarse supuestamente de un régimen preexistente que podría ser comercializado por tiempo indefinido. La recurrente considera que con ello se vulnera la doctrina jurisprudencial establecida, entre otras, por las sentencias de 19 de febrero de 2016, de 20 de octubre de 2016, o de 10 de abril de 2018.

1.2. El motivo segundo denuncia la infracción del art. 9.1.3 de la Ley 42/1998 y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

La recurrente alega que la sentencia valora jurídicamente los hechos probados de manera contraria a la doctrina de la sala y no se ajusta a los criterios que deben ser aplicados a los sistemas o semanas flotantes tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998. Reprocha a la sentencia recurrida que declare que la transmisión de los derechos se basaba en un sistema preexistente en el cual sería suficiente manifestar que los derechos que se fuesen a transmitir tendrán la misma naturaleza que los ya enajenados, y también que entienda que la jurisprudencia referente a la nulidad de la transmisión de contratos de régimen flotante no es aplicable al presente supuesto a pesar de reconocer que «el régimen se constituyó con arreglo a un sistema flotante». La recurrente afirma que en el contrato no consta la descripción concreta del inmueble sobre el cual se establece el derecho, se limita a incluir en el encabezado del contrato la mención «Marriott's Club Son Antem. A Marriot Vacation Club Resort», y únicamente se hace referencia a que se adquiere una semana flotante en temporada «EY Platinum en villa de dos habitaciones». Considera que con ello se vulnera la doctrina jurisprudencial establecida, entre otras, por las sentencias 775/2014, de 15 de enero de 2015, 460/2015, de 8 de septiembre, 662/2016, de 14 de noviembre, o 96/2016, de 19 de febrero. Alega que la sentencia recurrida, con apoyo en la versión de un testigo en el momento de la práctica de la prueba, afirma que en el propio contrato se incluyó una alusión al alojamiento y a la semana del año designados. Según la recurrente no se encuentran en los autos prueba alguna de correlación de esos números con villa o semana alguna, por lo que no puede aceptarse que un contrato que se reconoce como flotante sea conforme con los requisitos establecidos en el art. 9 de la Ley.

3. Oposición de la recurrida. La demandada ahora recurrida se opone al motivo primero argumentando que no cabe por medio del recurso de casación denunciar supuestos errores en la valoración de la prueba ni su supuesta valoración ilógica, que además no se ha producido. En cuanto al fondo, rechaza la tesis de la recurrente acerca de que la disposición transitoria de la Ley 42/1998 no ofrecía tres alternativas distintas a los promotores de regímenes preexistentes para adaptarlos a la ley. Entiende, por el contrario, que la literalidad de la disposición transitoria 2.^a, apartado dos, es clara al distinguir las tres posibilidades o alternativas diferentes de adaptación a que se refiere la sentencia recurrida. Señala que la interpretación de la sentencia recurrida es correcta y la propia exposición de motivos de la Ley, en su apartado séptimo, reconoce que la Ley no exigía que todos los regímenes preexistentes transformasen los derechos que se vendieran en el futuro tras la entrada en vigor de la Ley o la adaptación del régimen.

Al motivo segundo se opone argumentando que la actora incurre en el defecto de hacer supuesto de la cuestión y pretende sustituir los hechos declarados probados en la sentencia recurrida respecto del contenido del contrato y determinación del objeto por su propio criterio, lo que debe llevar a la desestimación del motivo. Añade que, a diferencia de las sentencias que se invocan en el recurso como fundamento del interés casacional, en este caso el contrato incorporó una amplia información sobre el régimen, su adaptación, sobre el complejo turístico sobre el que recaen los derechos, datos registrales, descripción de la finca, descripción del alojamiento concreto, inventarios y utensilios del interior, fecha de inicio y fin de cada uno de los turnos, naturaleza de los derechos, inserción literal de los arts. 10, 11 y 12, en definitiva toda la información que enumera el art. 9 de la Ley 42/1998, tal como considera probado la sentencia recurrida, y tal y como admitió el propio demandante durante la celebración del juicio. Señala también que la sentencia 775/2014 y la jurisprudencia que la sigue declaran la nulidad de los contratos relativos a regímenes flotantes porque no incorporaban la información exigida en el art. 9 de la Ley, que resulta básica y esencial para conocer el objeto de los derechos con independencia del carácter flotante del régimen.

TERCERO.- Admisibilidad de los recursos. Existencia de interés casacional notorio. Necesidad de que la sala revise y reinterprete su doctrina sobre el límite temporal e identificación del objeto en los contratos de aprovechamiento por turno

1. Como advierte la recurrida, los dos motivos del recurso adolecen de alguna deficiencia de formulación, pues además de un cierto tono alegatorio, junto a las cuestiones jurídicas sustantivas introducen cuestiones de hecho y otras procesales.

Con todo, en ambos motivos, con cita de la norma jurídica oportuna y con apoyo en la jurisprudencia, se identifica con claridad el problema jurídico planteado. En definitiva, lo que plantea la parte recurrente es que la Ley 42/1998 no efectúa diferenciación de modalidades de adaptación de los regímenes preexistentes por lo que se refiere al límite temporal y, en cuanto

al objeto, defiende que tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998 el tipo de sistemas flotantes está prohibido y que así lo ha declarado de forma reiterada el Tribunal Supremo.

2. La sala, además, ha apreciado la conveniencia de pronunciarse en Pleno para que sus criterios se tengan en cuenta en la abundante litigiosidad pendiente sobre los contratos de aprovechamiento por turno celebrados bajo la vigencia de la Ley 42/1998, a la vista de las dudas que se están planteando acerca de la interpretación de la disposición transitoria segunda, apartados 2 y 3, de la Ley 42/1998.

Tanto en las sentencias citadas por las partes como en otras muchas, la sala se ha pronunciado reiteradamente sobre las cuestiones litigiosas, presuponiendo que los derechos con origen en un régimen preexistente, pero comercializados después de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, debían respetar la duración máxima de 50 años prevista en el art. 3 de la Ley, y sancionando con nulidad de pleno derecho los contratos que no se ajustaban a ese límite temporal máximo, con independencia de la naturaleza del derecho (real, arrendaticia u otras modalidades obligacionales o personales) y de la forma de adaptación del régimen a la Ley 42/1998 (entre otras, sentencias 774/2014, de 15 de enero de 2015, 96/2016, de 19 de febrero, 192/2016, de 29 de marzo, y 132/2018, de 7 de marzo).

Pero la doctrina dictada hasta ahora no ha logrado clarificar las evidentes dificultades de interpretación de los textos legales. Así lo muestran la existencia de sentencias contradictorias entre las audiencias provinciales sobre los problemas referidos al límite temporal e identificación del objeto en los contratos de aprovechamiento por turno y los numerosos asuntos pendientes de admisión ante esta sala.

Por otra parte, la sala ha dictado también sentencias en las que ha declarado la nulidad de contratos en los que el elemento temporal o el alojamiento, o ambos, no estaban determinados, aunque fueran determinables sin necesidad de un nuevo acuerdo de las partes. Se ha venido entendiendo que así resultaba de la interpretación conjunta del art. 9.1.3.º y del art. 1.7 de la Ley 42/1998 (entre otras, sentencias 775/2015, de 15 de enero, 460/2015, de 8 de septiembre, 685/2016, de 21 de noviembre, 627/2016, de 25 de octubre, 521/2017, de 27 de septiembre, y 96/2016, de 19 de febrero).

Esta doctrina merece igualmente ser objeto de revisión, pues es posible una interpretación de los preceptos de la Ley 42/1998 que, atendiendo a la posible naturaleza crediticia de los derechos transmitidos, no solo resulte más coherente con la regla general de la determinabilidad del objeto de los contratos que tienen por objeto derechos de naturaleza personal u obligacional, sino que además dé satisfacción a la aspiración de aquellos adquirentes que desean contratar derechos sometidos a modelos más flexibles, como los denominados sistemas flotantes, referidos a periodos determinables o a apartamentos determinables por sus condiciones genéricas, y que precisamente por su flexibilidad se prestan fácilmente a ser intercambiados en el espacio y en el tiempo.

La doctrina unitaria y estricta que en su día fijó la sala, que presuponía que la protección de los adquirentes requería también restringir la naturaleza de los derechos, respondió a un contexto en el que los contratos de aprovechamiento por turno habían dado lugar a múltiples prácticas abusivas, caracterizadas por la falta de transparencia, la desigualdad de la información entre las partes y la ausencia de una voluntad contractual plenamente formada por parte de los consumidores.

Pero ahora la sala, reunida en Pleno, a la vista de la abundante litigiosidad generada, considera que es hora de revisar la interpretación que se ha venido manteniendo y de reinterpretarla de una manera más conforme con la realidad social de la que el propio legislador, en las sucesivas reformas legislativas, se ha ido haciendo eco.

Así, la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, no solo profundizó en una tendencia a una mayor flexibilidad contractual, sino que además introdujo una norma de derecho transitorio aplicable al tiempo compartido preexistente a la Ley 42/1998 (de cuya interpretación nos ocupamos en la sentencia 1048/2023, de 28 de junio, con ocasión de un contrato celebrado después de la entrada en vigor de la Ley 4/2012 en el que se transmitían derechos de tiempo compartido que tenían su origen en un régimen constituido antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, en un caso en el

que en la escritura de adaptación a esa Ley se hizo declaración expresa de comercialización de los turnos por el régimen preestablecido, así como de continuidad por tiempo indefinido).

Actualmente, muchas de estas cuestiones han sido zanjadas por las modificaciones que la disposición final decimonovena de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha introducido en la Ley 4/2012. Así, en el art. 23.6 (que reitera la posibilidad de que se constituyan con carácter meramente obligacional los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico), en el art. 30.1.3.º (que precisa que la determinación del inmueble y del turno puede llevarse a cabo en cada momento de disfrute mediante el procedimiento de reserva u otros criterios) y, también, mediante la introducción en la misma Ley de una disposición adicional primera con el siguiente contenido:

« Disposición adicional primera. Contratos por los que se transmitan o comercialicen derechos regidos con arreglo a regímenes jurídicos preexistentes tanto a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, como a la presente ley.

»Los contratos a través de los cuales se transmitan o comercialicen derechos regidos con arreglo a regímenes jurídicos preexistentes respecto de los que se hubiera otorgado e inscrito escritura de adaptación se regirán conforme a los términos que resulten del régimen inscrito o publicado en el Registro de la Propiedad o de su título constitutivo.

»Dichos contratos pueden venir referidos a alojamientos o a períodos de tiempo determinados o determinables y se entenderán válidos sea cual fuere la duración declarada conforme a la inscripción o publicación de dicho régimen en el Registro de la Propiedad o conforme a su título constitutivo. En particular, en los contratos a través de los cuales se transmitan o comercialicen derechos regidos con arreglo a regímenes jurídicos preexistentes a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, la duración podrá ser indefinida o por un plazo cierto superior a cincuenta años».

CUARTO.- Contratos de aprovechamiento por turno celebrados bajo la vigencia de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Disposiciones transitorias de la Ley. Regímenes preexistentes. Duración del régimen y del contrato. El sistema o modalidad flotante. Revisión y reinterpretación de la doctrina de la sala

1. El contrato litigioso se celebró el 17 de agosto de 2008, después de la aprobación de la Ley 42/1998, y ha quedado acreditado en la instancia que tenía por objeto la transmisión de derechos conforme a un régimen preexistente a la mencionada Ley 42/1998. Debemos estar, por tanto, a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley.

De manera específica, la disposición transitoria 2.ª de la Ley 42/1998, bajo el título de «Regímenes preexistentes» establecía:

«1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, contruidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

»Si el régimen preexistente estuviera inscrito, se podrá solicitar del registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación.

»Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

»2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que

existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

»Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

»En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

»3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto».

La disposición transitoria 2.^a debía ponerse en conexión con lo que se explicaba en la exposición de motivos de la misma ley sobre el derecho transitorio:

«En cuanto al régimen transitorio, trata de que la Ley sea aplicable, en cuanto a los regímenes existentes, a la promoción y transmisión de derechos que contienen la facultad de disfrutar de un alojamiento por un tiempo al año, estableciendo, además, para estos regímenes, en todo caso, la obligación de adaptarse en el plazo de dos años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Naturalmente, la adaptación que exige la disposición transitoria segunda no pretende la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se dé publicidad a éstos y a su forma de explotación, con pleno respeto de los derechos ya adquiridos. Por eso, la disposición exige solamente los requisitos del artículo 5 y no el cumplimiento de todas las obligaciones que la Ley impone al que se proponga constituir un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, una vez que haya entrado en vigor y, aun aquéllos, sólo en la medida en que sean compatibles con la propia naturaleza del régimen preexistente».

2. De lo previsto en las disposiciones transitorias de la Ley 42/1998 resulta que los regímenes preexistentes debían adaptarse a la Ley mediante el otorgamiento de escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos.

El párrafo tercero del apartado 2 de la disposición transitoria 2.^a expresamente contemplaba las alternativas de que disponía el propietario único del inmueble a la hora de otorgar la escritura de adaptación y definir el régimen jurídico:

i) «Describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados». Es decir, establecer la continuidad del régimen preexistente mediante su descripción y la mera manifestación de mantenimiento y continuidad, de modo que se mantiene el régimen en bloque tanto para los derechos ya transmitidos como para los que se transmitan en el futuro.

ii) «Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados». Es decir, configurar un sistema mixto en el que la transformación es parcial, solo de los derechos o turnos no transmitidos con anterioridad, de modo que coexisten los derechos ya vendidos conforme al régimen preexistente y los pendientes de transmitir, esto es, los no enajenados, que al transmitirse durante la vigencia de la Ley 42/1998 se ajustarán en cuanto a sus requisitos de tiempo y objeto con arreglo a la Ley.

iii) «Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida». Es decir, transformar totalmente el régimen preexistente para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno tal como se regula en la Ley 42/1998, bien con el plazo de duración máxima de cincuenta años, bien conservando su duración preexistente, tanto si era indefinida como si era superior a cincuenta años.

Para todas las alternativas por las que podía optarse al otorgar la escritura de adaptación, el apartado 3 de la disposición transitoria 2.^a aludía a la posibilidad de que en la escritura de adaptación, se hiciera «declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto».

La disposición transitoria 2.^a de la Ley 42/1998 permitía por tanto que en la adaptación a la Ley de los regímenes preexistentes se optara por mantener una duración indefinida o superior a cincuenta años para el régimen en su totalidad y también, en consecuencia, para los turnos pendientes de transmitir y que se transmitieran después de la adaptación. La falta de imposición de exigencia del plazo legal tiene sentido porque entre los sistemas preexistentes no es extraño que, por su configuración, no se trate de derechos reales sobre cosa ajena ni tampoco de modelos arrendaticios que deban limitarse temporalmente, sino de fórmulas societarias o de modalidades de turnos flotantes.

El tenor literal de la disposición transitoria 2.^a era coherente con la exposición de motivos de la Ley, que aclaraba que la adaptación que exigía la disposición transitoria segunda no pretendía la transformación de los regímenes preexistentes, sino tan sólo que se diera publicidad a los regímenes y a su forma de explotación.

Además, la disposición transitoria 2.^a era coherente con lo dispuesto en la disposición transitoria 1.^a de la misma Ley 42/1998, de cuyo apartado 3 resultaba que, para cualquier régimen preexistente a la Ley 42/1998 solo se establecía como imperativa la aplicación de los preceptos dirigidos a proteger al consumidor (arts. 2 y 8 a 12: nulidad de cláusulas de renuncia, publicidad e información contractual, facultad de desistimiento y resolución, prohibición de anticipos), sin que en cambio se hiciera mención alguna en la transitoria a la aplicación imperativa ni del art. 1 (que se refería a la naturaleza con la que se podían configurar en el futuro los derechos de aprovechamiento) ni al art. 3 (que se refería a la duración del régimen).

Por otra parte, lo dispuesto en la disposición transitoria 2.^a también debía ponerse en relación con la disposición transitoria 1.^a de la misma Ley 42/1998, que en su apartado 2 establecía que, producida la adaptación a la Ley, la transmisión de los derechos debía realizarse con arreglo al régimen publicado en el Registro de la Propiedad.

3. Entre las normas de protección del consumidor en la celebración de los contratos que según la disposición transitoria primera apartado 3.^o de la Ley 42/1998 sí eran aplicables «en todo caso» a la promoción y transmisión de los derechos preexistentes a la Ley se encontraba el art. 9, sobre contenido mínimo del contrato, que entre otros datos aludía a la «referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido» (art. 9.1.2.^o), a la «descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina» (art. 9.1.3.^o), y la «duración del régimen, con referencia a la escritura reguladora y a la fecha de la inscripción de ésta» (art. 9.1.10.^o).

La disposición transitoria 2.^a de la Ley 42/1998, además de contemplar la opción de manifestar en la escritura de adaptación la continuidad de un régimen preexistente, expresamente aludía en el párrafo tercero de su apartado 1 a la posibilidad de que los derechos fueran de naturaleza «real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año». Y en otros lugares de la Ley, incluso para los regímenes que se constituyeran después de su vigencia, se contemplaba como una alternativa a la modalidad de derecho real limitado la modalidad de «arrendamiento de inmuebles vacacionales de temporada», que debía referirse «a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho» (art. 1.1 in fine y art. 1.6 de la Ley 42/1998).

Para el otorgamiento de la escritura de adaptación reguladora del régimen preexistente, debía estarse a los requisitos previstos en el art. 5 para la constitución del régimen que fueran compatibles con la naturaleza del régimen, e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos (disposición transitoria 2.º.2). En esa escritura, por ejemplo, sí debía incluirse la descripción de la finca sobre la que se constituía el régimen y del edificio o edificios que en ella existan, con reseña de los servicios comunes a que tengan derecho los titulares de los aprovechamientos, así como la descripción de cada uno de los alojamientos que integraran cada edificación, a los que se dará una numeración correlativa con referencia a la finca.

Pero, de acuerdo con las reglas generales del derecho de contratos, en los contratos cuyo objeto sea un derecho de naturaleza personal no puede entenderse que el objeto del contrato esté indeterminado si en el contrato constan los criterios de determinación de los derechos de disfrute sobre una finca, aunque los derechos y su titularidad no accedan al Registro de la Propiedad o aunque el contrato omita los datos registrales de la finca.

A lo sumo, si en la información suministrada en el contrato y en las condiciones generales proporcionadas a los adquirentes e incorporadas al contrato conforme a las reglas generales de cognoscibilidad y aceptación se omite algún dato de los que menciona el art. 9.1 de la Ley 42/1998, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 10.2 de la Ley 42/1998, conforme al cual:

«Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

»En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código Civil. »Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez días siguientes al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

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

El art. 10 ofrece una respuesta específica a los supuestos de falta de alguna mención o documentos a los que se refiere el art. 9 como contenido del contrato. Su aplicación al supuesto de omisión de algún dato en el contrato, además de ajustarse al tenor literal de la ley y proteger adecuadamente los intereses de los consumidores, es más respetuosa con el principio de conservación de los contratos, pues restringe prudentemente la aplicación de la nulidad de pleno derecho prevista en el art. 1.7 de la Ley a los supuestos de constitución o promoción de los derechos al margen de la misma, tal como resulta del tenor del precepto. Solo en el caso de que el objeto del contrato, por la descripción que del mismo se hiciera en el contrato, quedara absolutamente indeterminado, de modo que no fuera posible su cumplimiento, o para ello fuera preciso un nuevo acuerdo, o quedara su cumplimiento al arbitrio de una de las partes, podría plantearse la falta de validez del contrato, de manera coherente con las reglas generales del derecho de obligaciones y contratos.

QUINTO.- Doctrina de la sala

A los meros efectos de sintetizar la doctrina de la sala contenida en esta sentencia del Pleno, para que puedan ser tenidos en cuenta en la litigiosidad pendiente sobre esta materia, resaltamos los siguientes criterios decisorios:

- La sala revisa y reinterpreta la interpretación jurisprudencial de las disposiciones transitorias de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. La doctrina de la sala que debe aplicarse a partir de ahora a los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998 es que lo relevante para considerar exigible la

limitación temporal de cincuenta años no es la fecha de transmisión del derecho, sino la forma en la que se hizo la adaptación del régimen preexistente a la Ley 42/1998. Los derechos derivados de los regímenes preexistentes deben promocionarse y transmitirse de acuerdo con la opción escogida por los propietarios en la escritura de adaptación inscrita en el

Registro de la Propiedad, y una opción posible es la de la continuidad del régimen preexistente, de modo que los derechos derivados de esos regímenes preexistentes pueden seguir comercializándose y transmitiéndose con la naturaleza jurídica, forma de explotación y duración (indefinida o por plazo cierto, sin la limitación de los cincuenta años como plazo máximo) con la que hubieran sido constituidos.

- Los contratos no son nulos por indeterminación del objeto por el hecho de tratarse de la modalidad flotante, en la que los derechos se refieren a alojamientos o a períodos de tiempo determinables, siempre que sea posible su determinación mediante el procedimiento de reserva u otros criterios previstos para la determinación del alojamiento o del tiempo en cada momento de disfrute. -

SEXTO.- Decisión de la sala. Desestimación de los dos motivos del recurso de casación

De conformidad con cuanto se acaba de exponer, los dos motivos del recurso de casación deben ser desestimados, tal como explicamos a continuación.

1. Desestimación del primer motivo. La parte recurrente entiende que la sentencia recurrida infringe el art. 3 de la Ley 42/1998 porque el apartado 2 de la transitoria 2.^a estableció que los contratos que transmitan turnos no enajenados deben respetar la ley, y en concreto el límite temporal legal.

El motivo no puede prosperar porque, como hemos dicho en el anterior fundamento, la doctrina de la sala que debe aplicarse a partir de ahora a los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998 es que lo relevante para considerar exigible la limitación temporal de cincuenta años no es la fecha de transmisión del derecho, sino la forma en la que se hizo la adaptación del régimen preexistente a la Ley 42/1998. Los derechos derivados de los regímenes preexistentes deben promocionarse y transmitirse de acuerdo con la opción escogida por los propietarios en la escritura de adaptación inscrita en el Registro de la Propiedad, y una opción posible es la de la continuidad del régimen preexistente, de modo que los derechos derivados de esos regímenes preexistentes pueden seguir comercializándose y transmitiéndose con la naturaleza jurídica, forma de explotación y duración (indefinida o por plazo cierto, sin la limitación de los cincuenta años como plazo máximo) con la que hubieran sido constituidos.

En este caso, la sentencia recurrida considera probado que, al amparo de lo previsto en la disp. transitoria 2.^a, apartado 2, párrafo tercero, primer inciso de la Ley 42/1998, en la escritura de adaptación otorgada el 5 de diciembre de 2000, la demandada describió el régimen preexistente y manifestó que «los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulta del régimen descrito anteriormente, es decir, tendrán naturaleza idéntica a los ya enajenados». En la descripción del régimen vigente contenido en la escritura de adaptación expresamente se decía que los derechos que se transmiten y adquieren los terceros son derechos de naturaleza personal, y que el plazo de todos los derechos personales de uso temporal y periódico concedidos a terceros y, en definitiva, el plazo máximo para la vigencia del régimen de explotación de las villas ubicadas en el complejo Mallorca Marriott Golf Resort&Spa en relación con los inmuebles descritos en la misma escritura, finalizará a todos los efectos el primer sábado del mes de enero de año 2079, es decir, el sábado 7 de enero de 2079.

En consecuencia, el fallo de la sentencia recurrida debe ser mantenido, pues la transmisión del derecho se hizo de conformidad con la escritura de adaptación inscrita en el Registro de la Propiedad, que preveía la continuidad del régimen y la transmisión de los derechos con arreglo a la naturaleza jurídica y duración por el plazo cierto previsto en la constitución, sin que la limitación de 50 años le resulte de aplicación aunque la transmisión se produjera en virtud de un contrato otorgado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 42/1998.

2. Desestimación del segundo motivo. La parte recurrente entiende que se ha producido la infracción del art. 9 de la Ley 42/1998 porque el sistema se constituyó como flotante tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998, que prohibía este tipo de sistemas, y la doctrina reiterada de la sala considera que estos contratos son nulos por la falta de determinación del inmueble objeto del contrato.

El motivo debe ser desestimado pues, como hemos dicho, a partir de ahora, la sala sienta como doctrina que no existe indeterminación del objeto por el hecho de que la modalidad se corresponda con un sistema flotante en el que son determinables elementos esenciales con arreglo a lo dispuesto en el contrato.

En este caso, la Audiencia considera probado que se entregaron tanto las condiciones particulares aportadas por la actora como las condiciones generales, que se inician con un índice que enuncia sus disposiciones y los Anexos que adjunta. En el contrato se contiene mención expresa a la escritura reguladora del régimen preexistente aplicable y a su inscripción registral, así como a la fecha de extinción del régimen, a la naturaleza del derecho adquirido como derecho personal, concretamente como derecho de carácter personal transmisible a terceros que permite a los adquirentes ocupar y disfrutar temporalmente de las villas objeto del contrato. La Audiencia considera igualmente acreditado que se incluye una descripción del inmueble y de su ubicación, y también considera probado, contra lo que afirma la parte recurrente, que en el mismo contrato se hacía una referencia al número de alojamiento y a la semana del año designados

Frente a esta base fáctica, que debe respetarse en casación, la recurrente realiza unas afirmaciones que se basan exclusivamente en el contenido del documento de condiciones particulares, que no recoge el contenido íntegro del contrato. Ni siquiera llega a negar que las condiciones generales que se le entregaron no formen parte del contrato, lo que la sentencia recurrida acepta una vez que ha quedado acreditado que se le entregaron y que en las condiciones particulares hay continuas referencias a las condiciones generales.

En consecuencia, partiendo de que los contratos no son nulos por indeterminación del objeto por el hecho de tratarse de la modalidad flotante, en la que los derechos se refieren a alojamientos o a períodos de tiempo determinados o determinables mediante el procedimiento de reserva u otros criterios, y de que en este caso estaba prevista en el contrato la forma de determinar el disfrute, la sentencia recurrida, al considerar que en este caso no es aplicable la jurisprudencia que declara la nulidad de los contratos por indeterminación del objeto no es incorrecta y debe ser confirmada.

SÉPTIMO.- Costas y depósito

1. La desestimación del recurso de casación no determina en este caso que se impongan las costas devengadas por el mismo en atención a la matización que la sala hace de su doctrina (art. 398.2 LEC).

2. Procede acordar la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso de casación, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9 LOPJ.

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1º.- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Silvia y Justiniano contra la sentencia de fecha 10 de diciembre de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.ª), en el rollo de apelación 291/2019 dimanante de los autos de juicio ordinario 179/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Majadahonda.

2º.- No imponer las costas del recurso de casación.

3º.- Ordenar la pérdida del depósito constituido para su interposición.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma