

# Derecho Internacional y Comparado

## La dimensión transnacional del derecho al disfrute de bienes inmuebles en régimen de tiempo compartido: avances normativos y últimas tendencias jurisprudenciales\*

DAVID CARRIZO AGUADO\*\*

*Profesor Contratado Doctor de Derecho internacional privado  
Universidad de León*



**SUMARIO:** I. MARCO JURÍDICO EN EL PLANO SUSTANTIVO. 1. NORMA IMPERANTE EN EL ORDEN ESPAÑOL: LA CLARA INFLUENCIA DEL DERECHO DE LA UNIÓN EUROPEA. 1.1. Aspectos preliminares: la repercusión en el mercado internacional. 1.2. Panorámica de la normativa vigente. 2. ACLARACIONES CONCEPTUALES Y GUIÑO A LA JURISPRUDENCIA INTERNA ESPAÑOLA. 2.1. Intrincada labor de comprensión. 2.2. Trazabilidad liderada por el Alto Tribunal español. 2.3. Naturaleza jurídica. II. MEDIDAS DE DEFENSA AL CONSUMIDOR Y TIPOLOGÍA DE COMPAÑÍAS OFERENTES DE TIME SHARING. 1. GARANTÍAS EN LA TUTELA AL CONSUMIDOR. 1.1. La información precontractual. 1.2. La información adicional. 1.3. Información y control de publicidad. 1.4. La forma del contrato. 1.5. Contenido mínimo del contrato. 1.6. Derecho de desistimiento. 1.7. Resolución del contrato como consecuencia del impago de cuotas de mantenimiento. 2. CLASES DE EMPRESAS TURÍSTICAS DE TIEMPO COMPARTIDO. 2.1. Propietario y/o promotor. 2.2. Empresa de servicios. III. EL DERECHO DE USO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES Y SU REFLEJO EN LAS NORMAS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO. 1. EL PUNTO DE PARTIDA. 1.1. 1.1. La presencia transfronteriza en la situación jurídico-privada. 1.2. Diferenciación sustancial de la relación jurídica. 2. DELIMITACIÓN DE LA COMPETENCIA JUDICIAL INTERNACIONAL. 2.1. Calificación como derecho real. 2.2. Calificación como derecho obligacional. A. Contextualización en el mercado operante. B. Coordenadas generales delineadas por el legislador europeo. C. Articulación en el proceso civil transfronterizo. D. Idiosincrasia del foro. 3. DETERMINACIÓN DE LA LEY APLICABLE. 3.1. Designación como derecho real. 3.2. Designación como derecho obligacional. A. Esfera europea. B. Ámbito interno. IV. EPILOGUS.

\* Este trabajo forma parte de los siguientes proyectos: i) *Marco jurídico para la competencia dinámica en mercados digitales y para la innovación a través de Inteligencia Artificial* (CODIG-IA), ref. PID2021-122536OB-I00 (IP Dr. Eugenio OLMEDO PERALTA), financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea «Next Generation EU»/PRTR; ii) *Consumidores y pequeños profesionales en la contratación en Mercados Digitales: prácticas anticompetitivas, desleales y explotación de dependencia económica* (CoMeDi), Ref. ProyExcel\_00665 (IP 1: Dra. Patricia BENAVIDES VELASCO y IP 2: Dr. Eugenio OLMEDO PERALTA). Además, el estudio se ha realizado en el marco de las actividades del Grupo de Investigación Consolidado ULE «Derecho Europeo, Historia Jurídica y Organizaciones sociales: EUROHIST.org» cuyo autor es el IP.

\*\* Acreditado a la figura de Profesor Titular de Universidad. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9427-287X>

## I. Marco jurídico en el plano sustantivo

### 1. Norma imperante en el orden español: la clara influencia del derecho de la Unión Europea

#### 1.1. Aspectos preliminares: la repercusión en el mercado internacional

A tenor de los últimos datos proporcionados por el último Barómetro del Turismo Mundial de «ONU Turismo» se calcula que 1.400 millones de turistas realizaron viajes internacionales en 2024, lo que indica la práctica recuperación (el 99%) de los niveles anteriores a la pandemia. Estas cifras representan un aumento del 11% con respecto a 2023, es decir, 140 millones más de llegadas de turistas internacionales, con resultados impulsados por la fuerte demanda posterior a la pandemia, el rendimiento sólido de los grandes mercados de origen y la recuperación en curso de los destinos de Asia y el Pacífico. Este dato demuestra que el turismo ha dejado de ser una actividad minoritaria para ser utilizada por grandes masas de la población en sus periodos vacacionales<sup>1</sup>.

En este contexto, los operadores turísticos han ideado una serie de productos como es el disfrute de un bien inmueble en régimen de aprovechamiento por turno. Así, se torna

necesario establecer un acertado régimen legal a el fin de incrementar, aún más si cabe, el volumen de contrataciones, esencialmente transnacionales, bajo la balanza justa de los derechos y las obligaciones imperantes para ambas partes contratantes.

*En este contexto, los operadores turísticos han ideado una serie de productos como es el disfrute de un bien inmueble en régimen de aprovechamiento por turno*

Desde el punto de vista económico, la explotación de establecimientos turísticos de alojamiento en régimen de aprovechamiento por turno presenta algunas ventajas tanto para los promotores como para los adquirentes. Permite a aquéllos optimizar las inversiones realizadas, toda vez que cada una de las unidades alojativas con las que cuenta el establecimiento turístico pueden ser ocupadas con carácter exclusivo y sucesivamente, por una pluralidad de usuarios y por periodos específicos a lo largo del año. De este

modo, se reparte el coste de la construcción entre un número de personas mayor que el número de apartamentos. Igualmente, esta fórmula de acceso a un alojamiento vacacional también reporta incentivos a los adquirentes, habida cuenta asegura la disponibilidad del alojamiento en el período del año en el que lo van verdaderamente a utilizar y durante toda la vigencia del régimen<sup>2</sup>. De hecho, es elegida por ciertos turistas, esencialmente extranjeros, para así evitar pagar precios elevados junto con impuestos que gravan la propiedad<sup>3</sup>. Naturalmente, presenta un sumo incentivo para personas de países distintos a los que está situado el alojamiento en tanto en cuanto son ciudadanos a los que, precisamente, por tener su residencia en otro país no les interesa adquirir un alojamiento en otro Estado<sup>4</sup>.

#### 1.2. Panorámica de la normativa vigente

*El Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio*<sup>5</sup> derogó la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias<sup>6</sup> vigente hasta el 8 de julio de 2012. Si bien, en

1 ONU TURISMO, <https://www.unwto.org/es/news/el-turismo-internacional-se-recupera-en-2024-hasta-los-niveles-anteriores-a-la-pandemia>: 21 de enero de 2025.

2 No se pueden obviar los inconvenientes que, sin lugar a duda, puede presentar esta figura: problemas derivados del uso común de un mismo inmueble por diferentes personas, aunque este uso no sea simultáneo sino sucesivo; fraude por servicios ofertados y después no proporcionados por parte de los promotores. Así queda abordado por M. PINO ABAD, “El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, en L.M. MIRANDA SERRANO y J. PAGADOR LÓPEZ (Coords.), Derecho (privado) de los consumidores, Marcial Pons, Madrid, 2012, pp. 267-268.

3 En el supuesto objeto del litigio transfronterizo que se dimana de la SAP de Málaga, de 28 de junio de 2019: ES:APMA:2019:454, dado que los contratantes son de nacionalidad inglesa, el juez entiende que, existencia de “limitaciones de disponibilidad” y la posibilidad de concurrencia de “solicitudes simultáneas” han de considerarse incompatibles con el concepto de arrendamiento por temporadas, puesto que descartan que los derechos de uso se adquieran con carácter excluyente de otros socios durante periodos concretos en cada anualidad, y, además, los criterios de asignación de los derechos de ocupación no pueden ser más inconcretos en tanto que dependerá de lo que decida la sociedad gestora.

4 Esta clase contractual nace como una fórmula que permite tener asegurada una residencia de vacaciones cada año, sin la exigencia de realizar reservas hoteleras que pueden requerir cierta antelación y en el caso de destinos muy solicitados no padecer ciertos inconvenientes en la adquisición de la propiedad de una segunda residencia. Apreciación de P. ÍÑIGUEZ ORTEGA, “La configuración del régimen del derecho de aprovechamiento por turno turístico a tenor de la Ley 4/2012, de 6 de julio”, en V. CUÑAT EDO, J. MASSAGUER FUENTES, F.J. ALONSO ESPINOSA, y E. GALLEGU SÁNCHEZ (Dirs.), M.ª V. PETIT LAVALL (Coord.), Estudios de derecho mercantil: liber amicorum profesor Dr. Francisco Vicent Chuliá, Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p. 1120.

5 BOE núm. 166, de 17 de marzo de 2012. Unas pinceladas básicas en M.ª C. GONZÁLEZ CARRASCO, “Aproximación al Real Decreto-Ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio”, versión *on line*: <https://previa.uclm.es/centro/cesco/>.

6 El régimen de la Ley 42/1998 era imperativo en cuanto a las opciones admisibles en la configuración de este derecho, y así únicamente permitía otros derechos con diferente naturaleza si éstos existían con anterioridad a la Ley y cumplían con algunas condiciones de adaptación. Conviene tener presente lo indicado por J.A. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS y J. FLORES RODRÍGUEZ, “Comentarios a la Ley 4/2012, de 6 de



dicha fecha fue derogado y reemplazado 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*<sup>7</sup>, modificada muy recientemente por la

*Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia*<sup>8</sup>.

Con la llegada de la *Ley 4/2012*, de 6 de julio se pretendió fortalecer la seguridad jurídica de las partes contratantes, esencialmente lograr la protección efectiva del consumidor<sup>9</sup>. Tal y

como destaca la doctrina ius privatista, la finalidad perseguida por la Directiva 2008/122/CE consiste en establecer un marco normativo único completamente uniforme en determinadas cuestiones especialmente relevantes para la protección del consumidor por razones de índole económica ante

julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico”, *Actualidad civil*, nº 17-18, 2012, versión *on-line*. Incluso, se destaca que, antes de la derogación del Real Decreto-ley 8/2012, hay autores que criticaban el impacto de tal norma, al considerar que los países que tradicionalmente han sido emisores de turistas y que están inmersos en una profunda crisis económica, no cabe esperar que las cifras de visitantes batan récords, pues cuando hay que practicar el ahorro, el ocio es probablemente uno de los primeros capítulos llamados a ajustarse, aunque confía en que la futura ley el aprovechamiento por turno vuelva a tener éxito. En este sentido *vid.* F. PÉREZ DE LA SOTA, “La nueva regulación del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico (vulgo multipropiedad) en estado de revista para el momento en que se reactive el sector turístico vacacional”, *Diario La Ley*, núm. 7867, 2012, versión *on line*.

- 7 BOE núm. 162, de 7 de julio de 2012. Es el resultado de la transposición de la *Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio* (DOUE L 33/10, de 3 de febrero de 2009). Cabe afirmar que dicha norma europea refleja la evolución del mercado de los productos vacaciones, de ahí que posea un ámbito de aplicación material más amplio que la anterior. Su llegada refuerza la seguridad jurídica que los consumidores requieren, pues el turismo desempeña un papel trascendental en la economía de un Estado. Así queda apuntado por M<sup>a</sup>.P. POUS DE LA FLOR, “El aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y su reforma en el ámbito europeo”, en J.L. TOMILLO URBINA (Dir.), J. ÁLVAREZ RUBIO (Coord.), *La protección jurídica de los consumidores como motor de desarrollo económico: (actas del II Congreso Euroamericano de Protección Jurídica de los Consumidores)*, Civitas, Navarra, 2011, pp. 199-200. Para un análisis exhaustivo de la Directiva 2008/122/CEE: *vid.* M.I. Feliú Rey, “La nueva regulación europea de la figura del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio: la Directiva 2008/122/CE”, *Derecho de los negocios*, nº 222, 2009, versión *on line*; P.A. MUNAR BERNAT, “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 turnos de bienes de uso turístico”, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, nº 4, 2009; M.J. REYES LÓPEZ, “Comentario a la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio”, *Noticias de la Unión Europea*, nº 309, 2010, pp. 93-101; M<sup>a</sup>.D. SERRANO CASTRO, “Comentarios al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles”, *Diario La Ley*, nº 7719, 2011, versión *on line*.
- 8 BOE núm. 3, de 3 de enero de 2025: Concretamente, con efectos desde el 3 de abril de 2025, se han modificado los artículos 23.6, 30.1 y se ha añadido, con los mismos efectos, las disposiciones adicionales 1 y 2. Desde una perspectiva internacional, la reforma sigue una tendencia global hacia sistemas judiciales más eficientes, alineándose con las directrices de la Unión Europea en materia de acceso a la justicia y resolución extrajudicial de conflictos. De ello da cuenta J.C. FERNÁNDEZ ROZAS, “Reforma y modernización de la Justicia: El impacto de los métodos adecuados en un sistema en transformación tras Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia”, *La Ley Mediación y Arbitraje*, nº 22, 2025, versión online. ÁZCÁRRAGA percibe de forma positiva que la LO 1/2025 no se haya olvidado de los asuntos civiles y mercantiles de índole internacional, aunque entiende que su regulación es mejorable en diversos sentidos. Por un lado, porque suscita múltiples dudas interpretativas ya desde la lectura de su ámbito de aplicación. Y, por otro lado, porque la definición de conflicto transfronterizo importada desde la Ley reguladora de la mediación no es satisfactoria: Cfr. C. ÁZCÁRRAGA MONZONÍS, “MASC y nuevo requisito de procedibilidad, también en conflictos transfronterizos (Parte II)”, *Bitácora Millennium DIPr. Derecho Internacional Privado*, nº 22, p. 24. CARRASCOSA, asevera que, la introducción en España de los MASC obligatorios en la litigación civil internacional hace que el sistema jurisdiccional español resulte muy poco competitivo a escala mundial. Antes de llegar al juez español y antes de que éste dicte sentencia sobre el fondo del asunto hay que superar procesos de negociación (MASC) que pueden resultar muy ineficientes. Por tanto, es previsible que las partes prefieran situar sus litigios ante los tribunales de otros Estados que no exigen, antes de interponer una demanda, haber acudido a un previo MASC: Cfr. CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., “Los medios adecuados de solución de controversias (MASC) y el Derecho Internacional Privado tras la Ley Orgánica 1/2025”, *Actualidad Civil*, nº 7, julio de 2025, versión online.
- 9 Por las características particulares de este tipo de contratos, el legislador español ha decidido no incluir esta materia dentro de la Ley 3/2014, de 27 de marzo, sino que se ha mantenido como ley especial, por su carácter concreto y especializado, pero ello no implica que se puedan aplicar otras normas de protección a los consumidores, como las referentes a cláusulas abusivas, publicidad o contratos a distancia. Así queda dispuesto por S. DÍAZ ALABART y M<sup>a</sup>.T. ÁLVAREZ MORENO, “Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico”, en S. DÍAZ ALABART (Coord.), *Manual de Derecho de Consumo*, Reus, Madrid, 2016, pp. 247-248 y R.I. HERRADA ROMERO, “Capítulo XII. Contratos turísticos”, en S. DÍAZ ALABART (Dir.), M<sup>a</sup>.P. REPRESA POLO (Coord.), *Manual de Derecho Privado de Turismo*, Reus, Madrid, 2017, pp. 262-263. En efecto, el paso del tiempo debía procurar una mayor seguridad jurídica en la protección del adquirente de estos productos, pero la armonización deseada, no se ha logrado, toda vez que el legislador europeo permitió que cada país regulara como tuviera por conveniente la naturaleza jurídica de este derecho. Interesante afirmación de I. GONZÁLEZ CABRERA, “Algunas reflexiones sobre la futura regulación del derecho de aprovechamiento por turno en España”, *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, nº 26, 2011, pp. 44-45. No obstante, la Directiva 2008/122/CE en la misma línea que la anterior, deja a cada uno de los Estados miembros la cuestión de la estructura y organización del régimen de aprovechamiento. Así lo recuerda A. PANIZA FULLANA, “El Derecho del turismo en la Unión Europea: regulación actual, novedades normativas y propuestas de futuro”, *Estudios turísticos*, nº 184, 2010, p. 116.



la aparición en el mercado de nuevas fórmulas y productos vacacionales<sup>10</sup>. No olvidemos que, la principal razón que motivó, primero a nivel europeo y posteriormente en el plano nacional, la regulación del fenómeno de tiempo compartido fue la necesidad de proteger a quienes adquirirían derechos de alojamiento bajo tal régimen de ocupación<sup>11</sup>.

Así las cosas, con la aprobación de la Ley 4/2012, de 6 de julio, se ha culminado la labor de trasposición de la Directiva 2008/122/CE aportando seguridad jurídica y estabilidad económica a un sector que, ha de estar llamado a relanzar la actividad turística, pues aborda en su totalidad los regímenes de naturaleza contractual o asociativa constituidos al amparo de la normativa comunitaria<sup>12</sup>. De este modo, se consigue ofrecer un esquema jurídico claro a unas figuras que hoy tienen difusión en un mercado caracterizado por su carácter transnacional<sup>13</sup>.

## 2. ACLARACIONES CONCEPTUALES Y GUIÑO A LA JURISPRUDENCIA INTERNA ESPAÑOLA

### 2.1. Intrincada labor de comprensión

En el artículo 2 de la Ley 4/2012, de 6 de julio se hallan la definición y los límites en los que se sitúa el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico:

*Se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico 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.*

Esta modalidad de alojamiento vacacional ha sido comúnmente conocida como multipropiedad, «timesharing» o tiempo compartido<sup>14</sup>. No obstante, conviene recordar que el término «multipropiedad» ha quedado completamente proscrito, a pesar de ser conciso y descriptivo al respecto<sup>15</sup>.

En cualquier caso, el aprovechamiento por turno de un bien inmueble se puede trazar como el derecho que posee el adquirente en disfrutar de un alojamiento susceptible de utilización independiente con carácter exclusivo durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno en tanto que, dicho régimen sólo puede recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector arquitectónicamente diferenciado. Es decir, todos los alojamientos independientes que lo integran, con la excepción de los locales, deben estar sometidos a tal régimen<sup>16</sup>. Por esta razón, se ofrece al usuario la posibilidad de goce de una vivienda turística durante un cierto período de tiempo sin necesidad de adquirir íntegramente la propiedad<sup>17</sup>. Ello deriva en que, no podrá, en ningún caso, vincularse a una cuota indivisa de propiedad.

El marco en el cual se desarrolla suele seguir el patrón en el que un propietario o promotor construye o compra

- 10 Vid. M.I. FELIÚ REY, "La nueva regulación europea de la figura del aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio: la Directiva 2008/122/CE", *Derecho de los negocios*, nº 222, 2009, versión *on line*.
- 11 M.ª E. SÁNCHEZ JORDÁN y L.J. CAPOTE PÉREZ, "Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. Relevancia de las normas sobre duración del contrato. Artículo 3.1 y Disposición Transitoria 2ª de la Ley 42/1998. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2015 (564/2015)", en M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina civil y mercantil*, vol. 7, 2015, p. 69.
- 12 M. ANDERSON, "La Directiva de aprovechamiento por turno y la necesidad de transponerla.... en un Estado plurilegislativo", *Anuario de Derecho Civil*, vol. 63, nº 1, 2010, pp. 229-244.
- 13 P. ÍÑIGUEZ ORTEGA, "Algunas observaciones sobre la regulación del derecho de aprovechamiento por turno turístico: a tenor de la ley 4/2012, de 6 de julio", *Cuadernos de turismo*, nº 33, 2014, p. 94.
- 14 Anteriormente era conocido con la idea engañosa de multipropiedad, por entremezclar una serie de figuras contractuales de naturaleza jurídica diversa, que permiten al consumidor el derecho a utilizar temporalmente un inmueble ubicado en un complejo turístico. Este derecho de aprovechamiento a tiempo compartido se ha venido articulando, atendiendo a su carácter real, obligacional o como participación accionarial en una sociedad titular de inmuebles. Si bien, el consumidor ocupa una posición de debilidad por la complejidad de contratos, la importancia de las sumas que compromete, la presión y los métodos de marketing utilizados e incluso el momento vacacional en el que contrata, afectando en gran medida a los turistas extranjeros. Sobre este particular, *vid.* A. QUIÑONES ESCÁMEZ, "Contratos internacionales de consumo y "time-sharing"", en A-L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ (Drs.), *Curso de contratación internacional*, Colex, Madrid, 2006, pp. 829-830.
- 15 La referida proscripción corre paralela a la creación *ex novo* de un derecho real limitado, de goce o disfrute, hasta ahora desconocido en el ámbito de la legislación española: el derecho de aprovechamiento por turno, cuyo régimen normativo desgrana cuidadosamente la antigua Ley 42/1998, integrada ahora en la Ley 4/2012. A lo largo y ancho de la ley, no hay duda de que el legislador ha configurado un nuevo derecho real limitado de goce, para cuya identificación considera perfectamente ajustada la expresión derecho de aprovechamiento por turno. Brillantemente queda descrito por C. LASARTE ÁLVAREZ, *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Dykinson, Madrid, 2015, pp. 213-214.
- 16 A modo ejemplificativo, en la SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 3 de julio de 2019: ES:APTF:2019:1759 el contrato objeto de la litis transmite 1/52 parte de un inmueble, de manera que se incardina en lo que es propiamente un aprovechamiento de turno de un bien inmueble que es, al propio tiempo, un bien turístico, pero con la especialidad que le confiere su carácter raíz que sujeta el contrato a las especialidades legales contempladas en la Ley 4/2012.
- 17 Existe un cierto debate en torno a la configuración del carácter flotante de los espacios de alojamiento y del tiempo de ocupación de los mismos. Queda advertido por L. CAPOTE PÉREZ, *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, p. 40.



a un constructor alojamientos vacacionales y ofrece a los consumidores un derecho que no es el de propiedad, sino un mero derecho de aprovechamiento por un determinado tiempo al año<sup>18</sup>. Este derecho de disfrute puede estar referido a un apartamento concreto o a algunos de los apartamentos que posee el promotor o comerciante en distintos lugares. Así, el adquirente-consumidor puede decidir en cada período que le corresponda en cuál de ellos desea disfrutar de sus vacaciones. Es lo que se conoce con la fórmula «club de vacaciones»<sup>19</sup>.

Generalmente, se trata de contratos que tienen por objeto la adquisición de puntos fraccionados<sup>20</sup>, esto es, un sistema flexible que habilita reservar vacaciones en ubicaciones distribuidas en todo el mundo. La adquisición de puntos confiere a sus titulares el derecho a ocupar las instalaciones del club vacacional y a intercambiarlos por semanas de vacaciones bien en

complejos situados en España bien en diferentes “resorts” en otros lugares del mundo, sin que tales puntos fraccionados transfieran ni otorguen el derecho de uso de ninguna propiedad asignada y ello aun cuando se describa el objeto de identificación (partes o múltiples) y se señale un resort en particular<sup>21</sup>.

## 2.2. Trazabilidad liderada por el Alto Tribunal español

La doctrina del Tribunal Supremo ha establecido que, los contratos de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno deben cumplir con los requisitos del contenido mínimo legalmente previsto a fin de que el adquirente pueda conocer el régimen legal al que queda sometido el producto<sup>22</sup>. Además, el juzgador patrio advierte de prácticas tales como la ausencia de identificación del objeto contractual y la desatención de las exigencias de información considerando que si se suscitan pueden causar la nulidad del contrato<sup>23</sup>.

A este respecto, merece especial mención la STS de 16 de enero de 2017: ES:TS:2017:17 en la que el Alto tribunal español trata directamente la cuestión de la nulidad de los contratos de afiliación a *clubs* de vacaciones por incumplimiento de la ya derogada *Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*<sup>24</sup>. El pronunciamiento tiene importancia unificadora toda vez que, la disparidad de criterios manejados hasta el momento por la jurisprudencia menor tenía por consecuencia que las Audiencias recurrieran, para salvar la nulidad al contrato, al argumento de que lo que se adquiere son derechos que forman parte de paquetes vacacionales de larga duración que no constituyen derechos de aprovechamiento por turno<sup>25</sup>.

La concurrencia de una pluralidad de titulares de derechos que recaen sobre un mismo alojamiento se organiza

- 18 Por eso, a las diferentes modalidades negociales suele ir unido un derecho de carácter personal proporcionado por la afiliación a una empresa de intercambios que facilita la movilidad y la variación en los destinos vacacionales. Así lo señala, C. GONZÁLEZ CARRASCO, “El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, 2012, pp. 3-4.
- 19 P. BENAVIDES VELASCO, “La comercialización de servicios turísticos a través del sistema de “Club de Vacaciones” en A.J. AURIOLAS MARTÍN (Coord.), IV, V, VI Jornadas de derecho turístico en Andalucía, *Junta de Andalucía*, Consejería de Turismo y Deportes, 2005, pp. 219-226.
- 20 Se analiza este complejo sistema en la SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 19 de febrero de 2021: ES:APTF:2021:106 al concluir la existencia de un contrato de los previstos en el artículo 23.8 Ley 4/2012, por el que se adquieren, de conformidad a la ley inglesa, reguladora del club en que se integran, unos puntos canjeables anualmente por el derecho a ocupar durante una o varias semanas unos apartamentos dentro de los complejos turísticos que se ofertan, u otra serie de servicios turísticos, no pudiendo apreciarse la existencia de contratos de adquisición de un derecho real sobre un inmueble.
- 21 SABIDO aprecia que, los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y otras figuras contractuales se configuran como contratos de consumo en la legislación española. *Vid.* M. SABIDO RODRÍGUEZ, “Contratos internacionales de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, algunas cuestiones planteadas a la luz de la jurisprudencia española”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 14, nº 1, 2022, pp. 474-475.
- 22 STS de 30 de enero de 2025: ES:TS:2025:447 y jurisprudencia allí citada.
- 23 STS de 30 de enero de 2025: ES:TS:2025:434.
- 24 BOE núm. 300, de 16 de diciembre de 2025. En relación con el régimen transitorio entre ambas normas, *vid.* STS de 21 de julio de 2023: ES:TS:2023:3497. Se añade, con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 19.3 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero una nueva disposición adicional primera en la Ley 4/2012 confirmando la validez de los regímenes preexistentes incluso a la anterior regulación prevista en la Ley 42/1998, los cuales estarán sujetos al régimen que conste inscrito en el Registro de la Propiedad. Asimismo, permite que estos contratos sujetos a regímenes preexistentes tengan una duración por periodos superiores a los cincuenta años, así como, incluso, la duración indefinida de dichos contratos. Además, se introduce una nueva disposición adicional segunda, por la que se establece la limitación del plazo para el ejercicio de cualquier acción de invalidez de los contratos suscritos desde el 5 de enero de 1999 que transmitan derechos sujetos a regímenes preexistentes a la Ley 42/1998, así como de los derechos sujetos a dicha norma. Concretamente, se establece un plazo de prescripción de 5 años para el ejercicio de acciones que (i) vayan dirigidas a la declaración de invalidez de los contratos sujetos a regímenes preexistentes, cuando dichas acciones estén fundadas en la contravención de normas imperativas contenidas en la Ley 42/1998 y (ii) vayan dirigidas a la declaración de invalidez de los contratos sujetos a la Ley 42/1998, cuando dichas acciones estén fundadas en el carácter determinable o flotante de los derechos adquiridos.
- 25 Además, el citado pronunciamiento contiene un voto particular, que considera que el contrato llevado a cabo por la demandante no está comprendido en la Ley 42/1998 y no ha sido objeto de regulación hasta la entrada en vigor del Real Decreto 8/2012, de 16 de marzo, posteriormente sustituido por la Ley 4/2012. Postura que, a juicio de ciertos autores, parece más acorde con el tenor literal de las normas en juego aplicables en aquel momento, por lo que la interpretación del TS resulta un poco forzada, en el límite de la corrección interpretativa. E, igualmente, niega la condición de consumidora a la demandante, dada la finalidad comercial que para ella tenía la suscripción del contrato. Excelsa valoración de E. RUBIO TORRANO, “Derechos vacacionales sobre bienes inmuebles, legislación aplicable y condición de consumidor”, *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, nº 3, 2017, versión on line.

a través de un sistema de turnos<sup>26</sup>, de manera que cada titular tiene un derecho de uso exclusivo durante la franja anual correspondiente<sup>27</sup>. En opinión del Tribunal Supremo, el derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, “durante un período específico de cada año” consecutivo o alterno<sup>28</sup>, un alojamiento susceptible de utilización independiente. También, tiene en cuenta que, en el contrato se expresarán, al menos, los siguientes extremos. En primer lugar, la identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral, la descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho. Igualmente, el turno objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina<sup>29</sup>.

En todo caso, cabe señalar que el titular<sup>30</sup> del derecho de aprovechamiento por turno disfruta de un alojamiento susceptible de utilización independiente de manera exclusiva y durante un período específico de cada año<sup>31</sup> además de los servicios complementarios de alojamiento como pueden ser piscina, jardines, zonas deportivas, etc. Sin

embargo, dentro de las facultades que se le atribuyen no se incluye la posibilidad de alterar el inmueble ni el mobiliario afecto al mismo, por lo que el adquirente deberá abstenerse de hacer reformas en el inmueble o cualquier cambio<sup>32</sup>.

*La doctrina del Tribunal Supremo ha establecido que, los contratos de adquisición de un derecho de aprovechamiento por turno deben cumplir con los requisitos del contenido mínimo legalmente previsto a fin de que el adquirente pueda conocer el régimen legal al que queda sometido el producto*

Para poder comprender con claridad los términos utilizados por la Ley 4/2012, de 6 de julio se deben diferenciar tres conceptos básicos: En primer lugar, el “régimen de aprovechamiento por turno” incluye todo el conjunto inmobiliario constituido por los alojamientos independientes sobre el que se conforma el aprovechamiento por turnos. El régimen sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector que esté arquitectónicamente diferenciado, aunque se permita que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto al mismo tiempo a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para períodos determinados.

En segundo término, por “turno” se entiende el periodo anual que cada adquirente tiene para disfrutar del bien de uso turístico sobre el que recae el derecho de aprovechamiento.

Y, por último, el “derecho de aprovechamiento por turno” previsto en el artículo 23.1 Ley 4/2012<sup>33</sup> otorga a su titular la facultad de disfrutar, con carácter

26 En torno a la especificación del turno que corresponde al titular como a la identificación de un alojamiento, *vid.* STS de 11 de marzo de 2024: ES:TS:2024:1377.

27 Cada uno de los titulares goza de un alojamiento de manera exclusiva, pues cada derecho concede el uso del bien en franjas temporales distintas, siendo la semana la división temporal utilizada con más frecuencia. Así lo dilucida L. COSTAS RODAL, “Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: principales novedades introducidas por la Ley 4/2012”, *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, vol. 1, nº 10, 2013, pp. 36-38; J. ORTEGA DOMÉNECH, “Las obligaciones. Los derechos reales”, en S. DÍAZ ALABART (Dir.), M.E.P. REPRESA POLO (Coord.), *Manual de Derecho Privado del Turismo*, Reus, Madrid, 2017, p. 87.

28 Respecto del plazo de duración los contratos de transmisión de derechos de tiempo compartido, *vid.* la STS de 28 de junio de 2023: ES:TS:2023:2991.

29 STS de 11 de marzo de 2024: ES:TS:2024:1377.

30 El juez ARROYO FIESTAS, en su sentencia de 4 de octubre de 2019: ES:TS:2019:3130 se pregunta si es posible una actuación, en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, que se realice con ánimo de lucro. Matiza que el ánimo de lucro del consumidor, persona física, debe referirse a la operación concreta en que tenga lugar, puesto que si el consumidor puede actuar con afán de enriquecerse, el límite estará en aquellos supuestos en que realice 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.

31 *Vid.* STS de 16 de diciembre de 2017: ES:TS:2017:4585 en la que se afirma que la configuración de un contrato con una duración indefinida no cumple con las previsiones de la Ley 4/2012, ...debería constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, entre ellos, el relativo al tiempo...

32 En este concepto no sólo quedan comprendidos los bienes inmuebles, sino también los contratos relativos a un alojamiento en embarcaciones y caravanas. En cambio, no quedan incluidos otros contratos referidos a un alojamiento, como puede ser el arrendamiento de caravanas o reservas plurianuales de hotel, siempre que se justifique que no se trata puramente de contratos, sino de reservas no vinculantes para el consumidor. Alusión efectuada por A.E. JIMÉNEZ QUINTANA, “El aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico. Comentario a la Ley 4/2012, de 6 de julio”, *Sociedad y utopía: Revista de ciencias sociales*, núm. 41, 2013, p. 68.

33 El apartado 6, del artículo 23, de la Ley 6/2012, de 6 de julio, ha sido modificado por la LO 1/2025, de 3 de enero redefiniendo el objeto de los contratos sujetos a esta norma. En concreto, se amplía el concepto de aprovechamiento por turno a aquellos derechos que se constituyan con carácter meramente obligacional. Adicionalmente, la reforma abunda expresamente en la prohibición de inclusión de referencias que puedan llevar a malinterpretar que lo que se transmite es un derecho de propiedad o derecho real sobre los inmuebles objeto de estos contratos. Con ello, se pretende reforzar la transparencia en la comercialización de estos derechos.





exclusivo, durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno, de 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.

### 2.3. Naturaleza jurídica

En este contexto, el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse o bien, como un derecho real limitado o bien como un derecho con carácter obligacional<sup>34</sup>.

El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá, en ningún caso, vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse, como ya se ha quedado apuntado, multipropiedad ni de cualquier otra manera que contenga el término «propiedad»<sup>35</sup>. En cuanto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada que tengan por objeto más de una temporada y se proceda

a la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación quedarán sujetos a la Ley 4/2012, sin perjuicio de los dispuesto en la legislación vigente sobre arrendamientos urbanos<sup>36</sup>.

Por todo ello, se puede asegurar que el derecho de aprovechamiento por turno no puede configurarse, únicamente, como un derecho real limitado o como una variante del arrendamiento de bienes inmuebles. Este planteamiento está cimentado sobre los siguientes postulados. Se trata de un derecho transmisible, tanto *inter vivos* como *mortis causa* e incluso susceptible de gravamen.

## II. Medidas de defensa al consumidor y tipología de compañías oferentes de time sharing

### 1. Garantías en la tutela al consumidor

#### 1.1. La información precontractual

Se pueden enmarcar varios medios de carácter general que articulan la protección del consumidor en este tipo de contratos<sup>37</sup>. Uno de los más

relevantes es el derecho de información que debe existir en la fase precontractual. La Ley 4/2012 establece una serie de obligaciones dirigidas al propietario encaminadas a suministrar la máxima información a los posibles adquirentes a fin de garantizar que la prestación del consentimiento se realiza con plena libertad y total conocimiento.

Igualmente, la Ley 4/2012 estipula un régimen jurídico en el que se obliga al propietario o promotor a que, con la suficiente antelación a la prestación del consentimiento por el consumidor, facilite a éste, de manera clara y comprensible, información conforme al modelo normalizado establecido en el anexo I de la norma<sup>38</sup>. La estructura de dicho formulario consta de tres partes. Una primera en la que figurará la identidad, domicilio y estatuto jurídico del comerciante o comerciantes que serán parte en el contrato junto con una breve descripción del producto, es decir, la caracterización del bien inmueble; la naturaleza y contenido exactos del derecho o derechos<sup>39</sup>. También, el

34 El “derecho real de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles” podía y puede también configurarse como derecho de disfrute obligacional Postulado de A. CARRASCO PERERA, “Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, 2012, pp. 47-50. Desde la perspectiva unitarista, la configuración de un derecho de naturaleza real era y es considerada mejor que la de un derecho de carácter personal, lo que pone de manifiesto el alejamiento total de la regulación española del timesharing de la realidad de dicho fenómeno. Planteamiento a cargo de M.ª E. SÁNCHEZ JORDÁN y L. J. CAPOTE PÉREZ, “Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Nulidad del contrato por incumplimiento de las disposiciones de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, que resulta aplicable por razones temporales. Indeterminación del alojamiento que constituye objeto del contrato. Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2015 (830/2015)”, en M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina civil y mercantil*, vol. 7, 2015, p. 87.

35 Desde la óptica civilista, el derecho de aprovechamiento por turno es un derecho real limitado de goce que en ningún caso podrá comercializarse ni venderse como producto de inversión. De ahí, la proscripción del término originario de multipropiedad, ya que podía generar confusión en el consumidor respecto del derecho que estaba adquiriendo. Así queda orientado por J. K. CHULANI RAYMOND, “Situación actual del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en España. Especial referencia a la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo”, *Anales de la Facultad de Derecho*, nº 40, 2023, p. 56.

36 Cierta sector doctrinal reitera que falta precisión en el sentido de que sobre un bien inmueble se constituye un régimen de aprovechamiento por turno en forma legal y una vez constituido el propietario procederá a vender los derechos de aprovechamiento, los que no venda permanecerán bajo su titularidad, sin que lógicamente ello pueda afectar a la subsistencia del régimen de aprovechamiento (Cfr. I. LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ y J. ARRIETA MARTÍNEZ DE PISÓN, “Contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio”, en M. YZQUIERDO TOLSADA, J. M. ALMUDÍ CID y M. A. MARTÍNEZ LAGO (Coords.), *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, vol. 3, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2014, p. 827).

37 La protección del consumidor pivota sobre una doble vía; en primer lugar, obligar a la empresa que invita a adquirir sus apartamentos, apartahoteles, etc., a suministrar una información precontractual suficiente y precisa sobre las condiciones físicas del inmueble, y en segundo lugar, aun suponiendo lo anterior, permitir al consumidor desistir del contrato “consentido” en un plazo relativamente breve con posterioridad a su firma. Además, la concesión legal de dicha facultad de desistimiento es un elemento esencial del contrato (Vid. E. CORRAL GARCÍA, “La multipropiedad en España, 10 años después de la ley sobre derechos de aprovechamiento por turno”, *Revista andaluza de derecho del turismo*, nº 3, 2010, p. 13).

38 Vid. STS de 9 de febrero de 2017: ES:TS:2017:374, en la que se alega por parte del demandante la falta de datos registrales y la determinación del periodo. La STS de 24 de febrero de 2017: ES:TS:2017:583 entiende que, la consecuencia de la falta de información determina la posibilidad de instar la resolución y solo en el caso de falsedad en la información puede alegarse la existencia de un error que vicie el consentimiento.

39 Vid. STS de 21 de julio de 2016: ES:TS:2016:3633 y la STS de 25 de octubre de 2016: ES:TS:2016:4638, en las que se declara nulo el contrato de aprovechamiento por turno debido a la falta de fijación del objeto —apartamento sobre el que recae el derecho— y duración del régimen de aprovechamiento.

período exacto durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato y, si es necesario, su duración<sup>40</sup>. Conjuntamente, la fecha a partir de la cual el consumidor podrá ejercer el derecho objeto del contrato. Si el contrato se refiere a un bien específico que se halla en construcción, la fecha en que el alojamiento y los servicios e instalaciones estarán terminados. Cuestión no baladí es el precio que deberá pagar el consumidor por la adquisición del derecho o derechos y la reseña de los costes obligatorios adicionales impuestos en virtud del contrato al igual que, la indicación de los importes que deberá pagar por determinados servicios y, por último, las instalaciones de las que puede disfrutar el consumidor.

*En este contexto, el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse o bien, como un derecho real limitado o bien como un derecho con carácter obligatorio*

En la segunda parte del anexo se comprende la información que debe recibir el consumidor en cuanto a su

derecho de desistimiento. Durante ese plazo de desistimiento se prohíbe todo pago de anticipos por el adquirente-consumidor<sup>41</sup>. Además, éste no soportará costes ni obligaciones distintos de los que se especifican en el contrato.

Por último, el tercer componente del formulario contiene la información relativa a los derechos adquiridos, los bienes, los requisitos adicionales para los alojamientos en construcción, los costes, la rescisión del contrato e información adicional sobre la forma en que se organiza el mantenimiento y las reparaciones del bien, su administración y gestión además de la posibilidad de un sistema de reventa de los derechos contractuales.

Toda esta amplia información constará en papel o en cualquier otro soporte duradero con el objetivo de permitir al consumidor o al empresario almacenar la información que se le haya dirigido personalmente con el propósito de que pueda consultarla en el futuro mientras que sea necesario en atención a la finalidad de la información y que permita reproducirla sin alteraciones<sup>42</sup>.

### 1.2. La información adicional

La propia Ley 4/2012 posee como finalidad facilitar al adquirente aquellos medios que le permitan obtener un asesoramiento sencillo. Esto es, a través de su artículo 18 se obliga al propietario o promotor a comunicar

a los adquirentes los datos (teléfono, dirección, web, etc.) de los organismos y profesionales oficiales al efecto. A saber, las oficinas de turismo, el Instituto Nacional del Consumo, los organismos de las Comunidades Autónomas competentes en materia de turismo y consumo, las oficinas municipales de consumo, los registradores de la propiedad y los notarios más próximos al lugar donde se encuentre el bien de uso turístico objeto del contrato de aprovechamiento por turno.

### 1.3. Información y control de publicidad

Conviene partir de la base de que este tipo de contratos está sujeto a técnicas de venta agresivas y lógicamente la publicidad cobra especial importancia.

En el artículo 7 se exige que, los anuncios y ofertas exhibidos en los establecimientos abiertos al público y demás publicidad sobre los contratos de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico deberán constar dónde pueden obtenerse la información precontractual. Asimismo, en toda invitación a cualquier acto promocional o de venta en que se ofrezca a un consumidor directamente se deberá indicar con claridad la finalidad comercial y la naturaleza de dicho acto<sup>43</sup>. Por consiguiente, un derecho de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico no podrá comercializarse ni venderse como inversión<sup>44</sup>.

40 Vid. STS de 1 de julio de 2016:ES:TS:2016:3119 en la que se determina nulo aquel contrato en el que falta la fijación de la duración máxima del régimen y no cabe admitirse la celebración de nuevos contratos con duración presuntamente indefinida cuando el régimen se extingue pasado dicho período.

41 Basta con tener en cuenta que la prohibición de anticipos durante el periodo de desistimiento encuentra su justificación en el interés del legislador de simplificar el ejercicio de este derecho, de modo que tal desistimiento tenga efecto por la propia manifestación de voluntad del contratante sin necesidad de recuperar cualesquiera cantidades entregadas, con lo que se elimina el riesgo de que tal recuperación no se produzca o que quede demorada. Sobre este particular, vid. C. BELTRÁ CABELLO, "El aprovechamiento por turnos de los bienes inmuebles: nulidad por falta de objeto (Comentario de la STS de 8 de septiembre de 2015)", *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, nº 180, 2016, p. 110.

42 No hay ninguna buena razón para postular una doctrina de nulidad total universalmente aplicable a todo contrato de aprovechamiento por turno con incumplimientos menores de las obligaciones de información o de otra índole. Afirmación sostenida por P. SALVADOR CODERCH, J. MARCÉ CALZADA, R. MILÀ RAFEL y T.G. GARCÍA MICÓ, "Comercialización de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Derecho transitorio y análisis jurisprudencial", *Diario La Ley*, nº 10112, 2022, versión online.

43 Es una cautela lógica, ya que es práctica habitual organizar ciertos tipos de actos como pueden ser excursiones, una comida, etc., que resultan atractivos para el consumidor máxime cuando se le ofrecen de manera gratuita, sin que realmente quede claro que el objetivo es celebrar el mayor número de contratos posible, aunque implique cierta presión al consumidor que acude a ellos sin saber en muchas ocasiones a qué va. A tal efecto, vid. S. DÍAZ ALABART y M<sup>a</sup>.T. ÁLVAREZ MORENO, "Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico", en S. DÍAZ ALABART (Coord.), *Manual de Derecho de Consumo*, Reus, Madrid, 2016, p. 253.

44 Tal postulado debe ser matizado dado que tiene la condición de consumidor el 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. Intere-





#### 1.4. La forma del contrato

En lo que concierne a la exigencia de forma el artículo 11 Ley 4/2012 establece que, los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico se deben formalizar 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, en la lengua o en una de las lenguas del Estado miembro en que resida el consumidor o del que este sea nacional, a su elección, siempre que se trate de una lengua oficial de la UE.

Si el consumidor es residente en España o el empresario ejerce aquí sus actividades, el contrato deberá redactarse además en castellano y, en su caso, a petición de cualquiera de las partes, podrá redactarse también en cualquiera de las otras lenguas españolas oficiales en el lugar de celebración del contrato. Además, en el contrato figurará la identidad, el domicilio y la firma de cada una de las partes a parte de la fecha y el lugar de celebración del mismo.

#### 1.5. Contenido mínimo del contrato

En el artículo 30 Ley 4/2012, de 6 de julio<sup>45</sup> se enumeran las menciones mínimas de carácter obligatorio que deben incluirse en los contratos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno. Al efecto, los



datos de la escritura reguladora del régimen<sup>46</sup>, la referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido<sup>47</sup>, la identificación del bien inmueble mediante su referencia catastral y la expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción. Además, una vez que se haya adquirido el derecho, se hará constar el precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo, con la indicación de que se actualizará con arreglo al Índice de precios de consumo publicado por Instituto Nacional de Estadística<sup>48</sup>. También, los servicios e instalaciones comunes que

el adquirente tiene derecho a disfrutar y si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Y, por último, la duración del régimen, el domicilio o dirección electrónica designada expresamente por las partes contratantes para la práctica de toda clase de requerimientos y notificaciones y finalmente el lugar y firma del contrato.

#### 1.6. Derecho de desistimiento

Se concede al adquirente del derecho de aprovechamiento por turno un plazo de reflexión tras la firma del contrato que le permite meditar sobre lo acertado de su adquisición<sup>49</sup>. En concreto, el consumidor puede

sante idea apuntada por S. LÓPEZ MAZA, “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*, nº109, 2019, pp. 35-54.

45 Se modifica el ordinal 3.º del apartado 1, con efectos de 3 de abril de 2025, por la disposición final 19.2 de la LO 1/2025, de 2 de enero para flexibilizar el requisito de identificación en el contrato del bien afecto al derecho en cuestión, concediendo la posibilidad de que esta se lleve a cabo mediante la descripción del proceso de reserva o, incluso, por cualquier otro medio que permita su identificación.

46 A tener en cuenta por parte de la jurisprudencia es que si faltan los datos de la escritura reguladora y no consta la indicación del concreto apartamento sobre el que recae el contrato, ni sus datos registrales, ni se indica el concreto turno que es objeto del contrato, con indicación de sus días y horas de comienzo y fin, ni se conocen las direcciones concretas ni el número de alojamientos, el contrato será nulo. En este sentido, *vid.* STS de 15 de enero de 2015: ES:TS:2015:830 y la STS de 8 septiembre de 2015: ES:TS:2015:4082.

47 G. CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, “La determinabilidad del objeto —del turno y del alojamiento— en los derechos de aprovechamiento por turno de naturaleza obligacional”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, nº 6, 2015, versión *on line*.

48 El Índice de precios de consumo —IPC— es una medida estadística de la evolución de los precios de los bienes y servicios que consume la población residente en viviendas familiares en España. El conjunto de bienes y servicios, que conforman la cesta de la compra, se obtiene básicamente del consumo de las familias y la importancia de cada uno de ellos en el cálculo del IPC está determinada por dicho consumo. El último dato ofrecido por el INE es el de marzo de 2024. La tasa de variación anual del IPC del mes de febrero se situó en el 3,0%, una décima por encima de la registrada en enero. La tasa anual de la inflación subyacente disminuyó dos décimas, hasta el 2,2%. La variación mensual del índice general fue del 0,4% (*Vid.* <http://www.ine.es/>).

49 Se contempla el desistimiento como un derecho unitario, “*ad nutum*”, que permite al consumidor dejar sin efecto el contrato en todos los casos, sin necesidad de justificación alguna, con independencia de que haya existido o no una correcta información precontractual, lo que solo influye

desvincularse libre y gratuitamente, sin necesidad de alegar causa alguna del contrato suscrito entre el promotor o propietario<sup>50</sup>. Así, el período de desistimiento puede permitir el asesoramiento e ilustración del jurista al que recurra el consumidor. La previsión de los gastos efectuados y la prohibición de aceptar pagos anticipados van en línea de proteger al consumidor, teniendo en cuenta que estamos ante un bien de considerable valor<sup>51</sup>.

De esta facultad de desistimiento deberá ser informado el consumidor no solo de la existencia de la facultad de desistimiento sino también del plazo con el que cuenta para su ejercicio. Dicho plazo es de catorce días naturales y se computará conforme a los requisitos enmarcados en el artículo 12.2 Ley 4/2012<sup>52</sup>.

El ejercicio de este derecho de desistimiento por el consumidor se realiza mediante la notificación fehaciente al empresario de su voluntad de desistir, por escrito bien en papel o bien en otro soporte duradero, pudiéndose utilizar el formulario previsto en el Anexo V. Realmente, la utilización del mismo por el consumidor es facultativa. En dicho formulario figurará la fecha concreta en la que comienza a computar el

plazo para el ejercicio del derecho de desistimiento.

Si el adquirente ejerce dentro del plazo su derecho a desistir no tendrá que abonar indemnización alguna ni tendrá que pagar ninguna contraprestación correspondiente al servicio que pudiera haberse llevado a cabo con anterioridad a la fecha del ejercicio de desistimiento. Sin embargo, el carácter absolutamente gratuito del desistimiento que proclama el legislador español plantea alguna duda ya que parece lógico considerar que los gastos vinculados al contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento por turno y que se encuentran directa o indirectamente dentro del ámbito de control del transmitente deben repercutir sobre éste y nunca sobre el adquirente<sup>53</sup>.

Resulta evidente que de nada serviría que el legislador reconociera al consumidor el derecho a desistir si permitiera al empresario exigirle algún tipo de anticipo o depósito antes de concluir el propio plazo de desistimiento, habida cuenta del temor de no recuperarlo y así desanimarle para ejercer tal derecho<sup>54</sup>. Ante este hecho, la propia Ley 4/2012 prohíbe el pago de anticipos en su artículo 13, señalándose que tales actos serán nulos de pleno derecho y que el consumidor podrá reclamar el duplo de

las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos<sup>55</sup>.

### 1.7. Resolución del contrato como consecuencia del impago de cuotas de mantenimiento

A tenor de lo dispuesto por el artículo 30 Ley 4/2012, el adquirente está obligado al pago de las cuotas de mantenimiento al promotor o propietario. En correspondencia con esta obligación de pago, el artículo 32 establece la facultad del propietario o promotor, para resolver el contrato de adquisición ante la falta de pago de las cuotas de mantenimiento. Ello está sometido a una serie de requisitos: que el propietario no hubiera pactado anticipadamente su renuncia; que el adquirente no hubiera atendido al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios de mantenimiento; que la empresa de servicios inste al propietario a ejercer la facultad de resolución del contrato; que el adquirente deudor haya sido requerido fehacientemente en el domicilio registral o en el que conste en el contrato; que el propietario consigne la parte proporcional del precio al tiempo que reste hasta la extinción de su derecho de aprovechamiento por turno.

Por último, se debe poner de manifiesto que, si el propietario ejerciera la facultad resolutoria quedará obligado

---

en el cómputo del plazo. Sobre ello, *vid.* A. MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, “La nueva ley de aprovechamiento por turno”, *El Notario del Siglo XXI*, nº 43, 2012, versión *on line*.

50 Es necesario plantearse si es sólo el consumidor o bien es todo adquirente el que puede ejercer el desistimiento sin expresión de motivos en el caso de que los contratos tengan por objeto los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles definidos y regulados en el Título II de la Ley 4/2012. Al efecto, *vid.* L. COSTAS RODAL, “Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, 2012, pp. 104-105.

51 A.M. COSIALLS UBACH, “Derecho de desistimiento”, en A. VAQUER ALOY, E. BOSCH CAPDEVILA y M.ª.P. SÁNCHEZ GONZÁLEZ (coords.), *Derecho europeo de los contratos: libros II y IV del marco común de referencia*, Tomo I, Atelier, Barcelona, 2012, p. 384.

52 Realmente el grado de detalle ofrecido por el legislador es elevado para así dotar de seguridad jurídica a una situación que puede resolverse por la mera voluntad de uno de los contratantes; ahora bien, no se debe olvidar que el derecho de desistimiento no elude el ejercicio de otras acciones tales como el de la rescisión del contrato (artículo 12.7 Ley 4/2012) o el de la nulidad.

53 En cambio, aquellos gastos que el transmitente no hubiera podido prever y que sean debidos a la exclusiva iniciativa del adquirente, deben ser éste quien los soporte. Sobre ello, *vid.* M. PINO ABAD, “El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, en L.M. MIRANDA SERRANO y J. PAGADOR LÓPEZ (Coords.), *Derecho (privado) de los consumidores*, Marcial Pons, Madrid, 2012, pp. 284-285.

54 El ejercicio del derecho a desvincularse del contrato en sus diferentes hipótesis conlleva que cesa la producción de sus efectos característicos; lo que implicaría la devolución al adquirente de cualquier cantidad previamente entregada. La prohibición de anticipos consigue proteger al adquirente frente al riesgo —probable— de no recuperación de las cantidades entregadas, que pueden llegar a ser considerables, o de una devolución producida con demora en el mejor de los casos. De no existir una prohibición de los pagos anticipados, se vería mermada la eficacia práctica de la posibilidad legalmente reconocida de dejar sin efecto el contrato celebrado sin causa o con base en un incumplimiento del transmitente. El adquirente que ejerce su derecho a desvincularse del contrato no se verá obligado a iniciar procedimientos de reclamación de cantidades, que pueden ser largos y costosos. El adquirente puede tomar libremente su decisión sin temer la pérdida de los pagos ya entregados. Al respecto *vid.* L. COSTAS RODAL, “La prohibición del pago de anticipos en los contratos de aprovechamiento por turno en la reciente Jurisprudencia del TS”, *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, nº 2, 2016, versión *on line*.

55 *Vid.* STS de 19 de febrero de 2016: ES:TS:2016:784, STS de 14 de septiembre de 2016: ES:TS:2016:4086 y STS de 21 de noviembre de 2016: ES:TS:2016:4047.



a atender las deudas que el titular del derecho de aprovechamiento por turno tuviese pendiente con la empresa de servicios.

## 2. Clases de empresas turísticas de tiempo compartido

### 2.1. Propietario y/o promotor

El legislador interno alude a la figura de promotor como sujeto distinto del propietario a pesar de que en la *praxis* ambos términos se emplean indistintamente para referirse al mismo sujeto, pero realmente puede suceder que promotor y propietario sean personas distintas<sup>56</sup>.

Así, por «promotor» se entiende aquella persona que constituye el régimen de aprovechamiento por turno y, por «propietario» aquella persona que, con posterioridad a la constitución del régimen de aprovechamiento por turno, adquiere la propiedad del inmueble sobre el que se encuentra constituido el régimen.

### 2.2. Empresa de servicios

La mercantil será la encargada de la administración y mantenimiento del bien inmueble en el que se ha constituido el régimen de aprovechamiento por turno<sup>57</sup>. Realmente, en la práctica, es frecuente que esta se encargue de tener preparados los alojamientos para su utilización, el control y coordinación de las entradas de los usuarios

en los períodos que les corresponden, el mantenimiento en buen estado de los alojamientos, así como la gestión económica del complejo vacacional<sup>58</sup>.

## III. El derecho de uso por turno de bienes inmuebles y su reflejo en las normas de Derecho internacional privado

### 1. El punto de partida

#### 1.1. La presencia transfronteriza en la situación jurídico-privada

La internacionalidad en el escenario privado internacional puede venir dada o bien, por elementos personales o subjetivos referidos a las partes o bien, por los aspectos objetivos de la relación jurídica internacional. En principio, todas las situaciones privadas que incluyen un rasgo de extranjería constituyen el objeto del Derecho internacional privado cualquiera que sea su relevancia, aunque el factor internacional sea susceptible de modulación<sup>59</sup>.

Por ende, el Derecho internacional privado regula las cuestiones de carácter privado, pero con la presencia del necesario elemento “internacional”. Ahora bien, la distinción entre “situaciones internas” y “situaciones internacionales” resulta ser harto complicado en tanto en cuanto existen numerosos tipos de componentes extranjeros, de diferente naturaleza y de intensidad diferente<sup>60</sup>.

De este modo, en los fenómenos jurídicos que presentan un “rasgo de extranjería”, sea cual sea, se suscita la duda de la determinación del tribunal estatal competente además de conocer qué Derecho estatal debe regir tal situación. No es sino menos cierto que, ambas cuestiones son el *leitmotiv* del Derecho internacional privado bajo el postulado de dotar de seguridad jurídica a las situaciones privadas que se desarrollan en un contexto transfronterizo<sup>61</sup>.

#### 1.2. Diferenciación sustancial de la relación jurídica

Así las cosas, resulta necesario diferenciar, para una correcta articulación de las normas de Derecho internacional privado, si la naturaleza del derecho de uso es de carácter real o se sustenta sobre el carácter personal u obligacional<sup>62</sup>. Evidentemente, en función de una u otra concepción, el camino a seguir, tanto desde la óptica de la determinación de la autoridad judicial competente, así como de la demarcación de la Ley aplicable será significativamente diferente.

## 2. Delimitación de la competencia judicial internacional

### 2.1. Calificación como derecho real

Los contratos a tiempo compartido, como ya se ha señalado, otorgan el derecho a usar un inmueble en régimen de tiempo parcial, es decir, durante

56 No serán pues aplicables las normas reguladoras de la venta y comercialización de derechos (de una u otra clase) a la persona que vende su derecho con independencia de su actividad profesional; en concreto, al particular adquirente de un derecho que después decide venderlo. Ávida apreciación de L. COSTAS RODAL, “Contratos de cesión temporal de uso y disfrute”, en R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Dir.), *Tratado de contratos*, Tomo II, 4ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, p. 3429.

57 Así pues, a dicha facultad de alojamiento se incorpora la prestación de ciertos servicios, ya los asuma directamente el constituyente del régimen o lo haga a través de una empresa que los preste por él. Así lo recuerda J.A. GARCÍA GARCÍA, *Destino y uso de los bienes inmuebles. Régimen sustantivo y registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2019, libro electrónico.

58 F. ARNAU MOYA, “El décimo aniversario de la Ley 4/2012 de Contratos de aprovechamiento por turno”, *Revista Boliviana de Derecho*, nº 33, 2022, p. 296-297.

59 Magna fundamentación ofrecida por J.C. FERNÁNDEZ ROZAS y S. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13ª ed., Civitas, Madrid, 2024, pp. 25-26.

60 En su momento, quien suscribe, ha analizado cómo debe ser entendida la existencia del elemento internacional al objeto de poder delimitar el tribunal competente y el Derecho aplicable. *Vid.* D. CARRIZO AGUADO, “La competencia judicial internacional cuyas partes presentan domicilio en el mismo Estado Miembro: *challenge* en torno a la búsqueda del componente transfronterizo”, *La Ley Unión Europea*, nº 132, 2025, versión online.

61 De manera muy aclaratoria CALVO y CARRASCOSA entienden que, el factor extranjero existe y hace que una situación jurídica privada sea “internacional” con total independencia de la intensidad de extranjería del elemento en cuestión. Asimismo, consideran que, el elemento extranjero existe y hace que una situación jurídica privada sea “internacional” con total independencia, también, de su relevancia intrínseca, esto es, de su importancia objetiva en el contexto de la relación legal. *Cfr.* A.L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 129-130.

62 Su posible calificación como derechos reales o contratos de arrendamientos de inmuebles justificaría la elección del foro. Puntualización de M. SABIDO RODRÍGUEZ, “Contratos internacionales de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, algunas cuestiones planteadas a la luz de la jurisprudencia española”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 14, nº1, 2022, p. 478.



un período específico cada año y a menudo son celebrados por turistas que, en lugar de comprar directamente una vivienda de vacaciones, adquieren sólo el derecho a residir en el inmueble durante parte del año.

En contraposición, el contrato de arrendamiento contiene, por regla general, cláusulas relativas a la cesión al arrendatario del bien inmueble arrendado, a su uso, a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario con relación a su mantenimiento en buen estado, a la duración del arrendamiento, a la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, al alquiler y a los demás gastos accesorios a cargo del arrendatario, así como los correspondientes al consumo de agua, de gas y de electricidad<sup>63</sup>.

En alguna ocasión el Alto Tribunal Europeo ha señalado que el uso de un apartamento en un complejo hotelero durante un determinado período de cada año a cambio de una renta con sujeción a los gastos de mantenimiento es un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles. Además, una forma de considerar la estructura jurídica de dicho contrato a tiempo compartido es que dicha fórmula negocial constituye

un arrendamiento de un apartamento específico durante un período determinado, con la posibilidad de intercambiarlo por otro apartamento en años futuros<sup>64</sup>.

Si se atiende a la naturaleza de derecho real sobre bien inmueble se debe aplicar el foro exclusivo en materia de derechos reales inmobiliarios —artículo 24.1 Reglamento (UE) 1215/2012—<sup>65</sup> que establece como tribunal «exclusivamente» competente aquel donde esté sito el bien inmueble en cuestión<sup>66</sup>. Ciertamente, esta competencia exclusiva está justificada por la complejidad de la relación propietario-arrendatario que comprende una serie de derechos y obligaciones, además de la relativa al alquiler<sup>67</sup>.

La doctrina española entiende que los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles siguen siendo prisioneros del foro exclusivo y, la única posibilidad de huir de su aplicación consiste en la calificación del contrato puesto que si se logra demostrar que junto con el arrendamiento del bien inmueble existen otras prestaciones que complejizan el contrato hará que quede liberado y pueda sustanciarse conforme a las

reglas generales de competencia judicial internacional del Reglamento (UE) 1215/2012<sup>68</sup>. Más aun, otorgar a las partes la posibilidad de prever por sumisión expresa un determinado tribunal competente aunque sea a través de una autonomía de la voluntad limitada a los tribunales de los Estados miembros vinculados al supuesto, como sería el lugar del inmueble o el domicilio de cualquiera de las dos partes o, incluso, insertar una norma específica para contratos de arrendamiento de inmueble entre personas jurídicas, podría facilitar la aplicación de un elenco variado de foros, incluida la sección reservada a la protección de parte débil<sup>69</sup>.

Realmente, es discutido el juego del artículo 24.1 Reglamento (UE) 1215/2012 en presencia de los contratos de aprovechamiento de inmuebles a causa de las grandes diferencias existentes de Estado a Estado a la hora de calificar los derechos de uso sobre el inmueble que confieren dichos contratos<sup>70</sup>. De este modo, se incluirán en el foro exclusivo, los litigios planteados en el marco del contrato de aprovechamiento por turno que tenga un fundamento jurídico-real y aquellos

63 No será tenido en cuenta la condición de consumidor, si el interés en la contratación no es el uso o aprovechamiento de las semanas concretas que adquiere como tal en los complejos turísticos sino que su interés sea el de la explotación de los derechos adquiridos mediante arrendamiento o reventa: *Vid.* SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 20 de noviembre de 2015: ES:APTF:2015:2520.

64 STJCE de 13 de octubre de 2005, asunto C-73/04, *Klein*: EU:C:2005:607. En torno a la misma, *vid.* N. DOWNES, “Conflicting Interests in Timeshare Contracts Revisited on the Occasion of the ECJ (First Chamber) Case C-73/04 Judgment 13 October 2005, Brigitte and Marcus Klein v. Rhodos Management Ltd”, *European Review of Private Law*, vol. 15, 2007, pp. 157-168.

65 La jueza C. Toader entiende que, las disposiciones del artículo 24, punto 1, del Reglamento (UE) 1215/2012 no deben interpretarse en un sentido más amplio de lo que requiere su finalidad. Ello queda argumentado en la Sentencia de 25 de marzo de 2021, asunto C-307/19, *Obala i lučice*: EU:C:2021:236.

66 Es preciso tener en cuenta el hecho de que la razón fundamental de la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que esté situado el inmueble es la circunstancia de que el tribunal del lugar en el que se encuentra el inmueble es el que, habida cuenta de la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho y de aplicar las normas y los usos que, en general, son los del Estado en el que está situado el inmueble: *Vid.* STJUE de 3 de abril de 2014, asunto C-438/12, *Weber*: EU:C:2014:212.

67 Para determinar si un litigio queda dentro del ámbito de esta competencia exclusiva es necesario examinar, por un lado, si el litigio se refiere a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble y, por otro, si el objeto del litigio está directamente relacionado con los derechos y las obligaciones que se derivan del tal contrato de arrendamiento, ya que, como se desprende de la jurisprudencia, no basta que el litigio tenga relación con un contrato de arrendamiento de un bien inmueble para determinar la competencia del tribunal del Estado miembro donde se halla el inmueble: *Vid.* STJE de 16 de noviembre de 2016, asunto C-417/15, *Schmidt*: EU:C:2016:881 y STJUE de 10 de febrero de 2022, asunto C-595/20, *ShareWood Switzerland*: EU:C:2022:86.

68 A. DURÁN AYAGO, “Contrato de arrendamiento de bungalow en complejo turístico y foro exclusivo: alcance y dudas. Sentencia del Tribunal de Justicia 16 de noviembre de 2023, asunto C-497/22, EM vs. Roompot Service BV”, *La Ley Unión Europea*, nº 122, 2024, versión online.

69 Interesante puntualización de M. FONT i MAS, “Reflexiones en torno a la adecuación del foro exclusivo del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles”, en M. FONT i MAS (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the European Union*, Marcial Pons, Madrid, 2024, p. 347.

70 I. HEREDIA CERVANTES, “Comentario al artículo 24.1”, en P. BLANCO-MORALES LIMONES, F.F. GARAU SOBRINO, M.L. LORENZO GUILLÉN y F.J. MONTERO MURIEL, F.J., (Coords.), *Comentario al Reglamento (UE) nº 1215/2012 relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Reglamento Bruselas I refundido*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2016, p. 510.



que coincidan con el concepto de arrendamiento de bienes inmuebles<sup>71</sup>. Sin embargo, el juez luxemburgués nos recuerda que, con carácter principal, no está comprendido en el ámbito de aplicación del artículo 24.1 Reglamento (UE) 1215/2012 el contrato en virtud del cual un profesional del turismo pone a disposición un alojamiento de vacaciones en un complejo vacacional, para un uso personal de corta duración<sup>72</sup>.

Del mismo modo que sucede con el resto de los foros recogidos en el artículo 24, la competencia de los tribunales de situación del bien inmueble es de carácter exclusiva<sup>73</sup> y excluye la competencia de cualquier otro tribunal<sup>74</sup>, incluidos los del domicilio del demandado y los que pudieran elegir las partes del litigio de manera expresa o tácita<sup>75</sup>. A pesar de que el Derecho internacional privado debe ofrecer la libertad de elección de tribunal, esta presenta como única excepción las materias objeto de litigio enmarcadas en los foros exclusivos. La razón de esa singularidad radica en que esta materia

cuenta con determinados intereses que están comprometidos, no solo los de las partes, sino también generales, públicos y soberanos del Estado que sus tribunales conocen<sup>76</sup>.

***Por tanto, en los contratos de aprovechamiento por turno el quid viene determinado por la naturaleza de la acción que se ejerce***

En este contexto, el juzgador europeo realiza una interpretación restrictiva del artículo 24.1 Reglamento (UE) 1215/2012 en tanto que lo circunscribe a las acciones estrictamente reales sobre bienes inmuebles<sup>77</sup>.

El TJUE ha precisado que la competencia exclusiva de los tribunales del Estado contratante en el que esté situado el inmueble no engloba la totalidad de las acciones relativas a

los derechos reales inmobiliarios, sino únicamente aquellas que, al mismo tiempo, se incluyan en el ámbito de aplicación del Reglamento (UE) 1215/2012 y estén destinadas, por una parte, a determinar la extensión, la consistencia, la propiedad o la posesión de un bien inmueble o la existencia de otros derechos reales sobre dichos bienes y, por otra, a garantizar a los titulares de esos derechos la protección de las facultades vinculadas a sus títulos<sup>78</sup>.

Por tanto, en los contratos de aprovechamiento por turno el *quid* viene determinado por la naturaleza de la acción que se ejerce. En este sentido, sólo son subsumibles en el artículo 24.1 aquellas cuyo fundamento sea real<sup>79</sup>. En efecto, las relaciones derivadas de un contrato de *Time Sharing* que carezcan de contenido real o que no encajen en el concepto de arrendamiento establecido por el artículo 24.1 Reglamento (UE) 1215/2012 quedan ancladas al régimen general<sup>80</sup>.

71 STJCE de 22 de abril de 1999, asunto C-423/97, *Travel Vac*: EU:C:1999:197.

72 STJUE de 16 de noviembre de 2023, asunto C-497/22, *Roompot Service*: EU:C:2023:873. Un estudio crítico de la misma, *vid.* C. RÜSING, "International jurisdiction and applicable law for holiday letting agreements", *IPRax*, Issue 6, 2024.

73 Los foros exclusivos son foros en los cuales los aspectos declarativos y ejecutivos van tan estrechamente vinculados que puede resultar ineficiente su atribución a servicios jurisdiccionales distintos. Magna consideración de los profesores M. VIRGÓS SORIANO y F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2ª ed., Thomson Civitas, Navarra, 2007, p. 261.

74 Como alude SERRANO los Reglamentos europeos son norma interna pues ni siquiera deben transponerse al Derecho interno y por ello hay que estar atentos a la última instancia judicial; *vid.* A. SERRANO DE NICOLÁS, "Derechos reales y aspectos de delimitación *"ratione materiae"* desde la perspectiva notarial de los reglamentos de la UE de DIPR. Cuestiones de derechos reales o personales", en M. FONT I MAS, Á. SERRANO DE NICOLÁS y P. VÁZQUEZ MORAL (Dirs.), *Derechos reales en el derecho internacional privado de la UE. Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial*, Marcial Pons y Colegio Notarial de Cataluña, Barcelona, 2024, pp. 112-113.

75 La aplicación de los foros exclusivos no está sometida al requisito de que el demandado tenga su domicilio en algún Estado miembro; el propio precepto contempla esta situación al comienzo del precepto «con indicio del domicilio del demandado».

76 I. LORENTE MARTÍNEZ, "Cláusula atributiva de competencia en favor de tribunales de terceros estados y sumisión tácita a favor de tribunales de un estado miembro: el dilema", *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 9, nº 1, 2017, p. 451.

77 STJUE de 3 de octubre de 2013, asunto C-386/12, *Schneider*: EU:C:2013:633.

78 STJUE de 17 de diciembre de 2015, asunto C-605/14, *Komu y otros*: EU:C:2015:833.

79 De conformidad con la SAP de Málaga, de 12 de enero de 2024: ES:APMA:2024:339, la situación del inmueble, fuero invocado en la demanda, no genera ningún criterio de atribución de la competencia exclusiva, puesto que el contrato litigioso no tendría encaje en la naturaleza de derecho real en la medida en que no se refiere únicamente al derecho de utilización de un inmueble en régimen de tiempo compartido, sino que se adquiere la pertenencia a una comunidad (membresía), con la prestación de servicios consistentes en el uso, no de un inmueble concreto en exclusiva, sino en el del paquete de inmuebles del vendedor en todo el mundo. O también en la SAP de Málaga, de 31 de marzo de 2021: ES:APMA:2021:58A se entiende que, un contrato que no se refiere únicamente al derecho de utilización de un inmueble en régimen de tiempo compartido, sino que se refiere igualmente a la prestación de distintos servicios de un valor superior al del derecho de utilización de un inmueble no constituye un contrato de arrendamiento de un bien inmueble y, por tanto, no cabe la invocación de la competencia exclusiva que se contempla en el art. 24.1 del Reglamento 1215/2012.

80 *Vid.* AAP de Málaga, de 27 de enero de 2017: ES:APMA:2017:19A: ... cualquier pacto de sumisión a la jurisdicción no exclusiva de un tribunal extranjero es válido, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, encontrando amparo en el artículo 25 Reglamento (UE) 1215/2012 y sin que resulte contrario al artículo 24 del citado Reglamento, al no encontrarnos ante un derecho real inmobiliario o arrendamiento de bienes inmuebles...



### 2.2. Calificación como derecho obli-gacional

#### A. Contextualización en el mercado operante

Ante las prácticas agresivas de marketing y publicidad a las que se ven sometidos los usuarios de aprovechamiento por turno se derivan ciertos problemas que conllevan la activación de los foros de protección hacia la parte débil<sup>81</sup>. En concreto, el sector turístico constituye uno de los campos empresariales que se presta exponencialmente a constituir una esfera idónea o particularmente adecuada para la proliferación de actos de engaño

y comportamientos constitutivos de publicidad engañosa, de manera que las normas sobre estos extremos deben constituir un valioso medio de ayuda para luchar contra tales conductas<sup>82</sup>.

#### B. Coordinadas generales delineadas por el legislador europeo

Al respecto, se puede afirmar que el contrato internacional de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico puede ser contemplado como una transacción internacional de consumo y, por tanto, sujeta a la regulación atinente en la sección 4ª, del Capítulo II, del Reglamento (UE) 1215/2012 —artículos 17 a 19—<sup>83</sup>.

Concretamente, su artículo 17 fija un sistema de foros que otorgan un régimen específico más beneficioso para el adquirente-consumidor<sup>84</sup> en la medida que es la parte dentro de la relación contractual considerada más débil y jurídicamente menos experimentada<sup>85</sup>. Dicho precepto emplea el término “persona” sin delimitar si el concepto de consumidor se refiere solo a personas físicas o incluye también los supuestos en los que la contraparte es una persona jurídica<sup>86</sup>. La literalidad del precepto no distingue entre persona física y/o jurídica, lo que ha obligado a la doctrina a afirmar que sólo las personas físicas están legitimadas para beneficiarse de tal régimen, a pesar de que, en otros preceptos, tales como el 1 o 24, sí que se encuentra tal distinción o precisión<sup>87</sup>.

En este sentido, para que dichos negocios jurídicos estén amparados bajo la modalidad de contratos celebrados por los consumidores deben concurrir determinadas condiciones. En primer lugar, que la adquisición del bien o servicio sea para un uso ajeno a su actividad profesional<sup>88</sup>. Seguidamente, el transmitente de la cuota de *Time-Sharing* ha de ser un profesional que actúa en el marco

81 Vid. SJM núm. 2 de Palma de Mallorca, de 7 de noviembre de 2016: ES/JMIB:2016:4260, “...la relación entre D. Alvaro y Vacaciones e-Dreams S.L. se produjo de forma telemática, ostentando el primero, la condición de consumidor y la segunda, de empresario prestador de servicios...”.

82 Vid. E. BARRERO RODRÍGUEZ y R. VIGUERA REVUELTA, “Reflexiones sobre la protección del consumidor de servicios turísticos frente a la publicidad engañosa de sociedades mercantiles turísticas”, en AA.VV., *El turismo y la experiencia del cliente, una aproximación en la bibliometría española*, IX Jornadas de Investigación en Turismo, Sevilla, 21 y 22 de junio de 2016, pp. 25-26.

83 Se incluyen los contratos de *Time-Sharing* como un tipo de contrato de consumo. Al respecto vid. A-L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Litigación internacional en la Unión Europea I. Competencia judicial y validez de resoluciones en materia civil y mercantil en la Unión Europea. Comentario al Reglamento Bruselas I bis*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2017, pp. 409-410 y A. YBARRA BORES, y A. RODRÍGUEZ BENOT, “Competencia de los órganos judiciales españoles para conocer de una demanda relativa a un contrato de multipropiedad cuando el demandado está domiciliado fuera de la UE”, *Bitácora Millennium DIPr: Derecho Internacional Privado*, nº 12, 2020.

84 El ánimo de lucro no excluye necesariamente la condición de consumidor de una persona física. Así queda manifestado en la siguiente línea jurisprudencial: STS de 16 de enero de 2017: ES:TS:2017:17; STS de 20 de enero de 2017: ES:TS:2017:169; STS de 15 de febrero de 2017: ES:TS:2017:540; STS de 22 de febrero de 2017: ES:TS:2017:573; STS de 18 de julio de 2017: ES:TS:2017:3010.

85 Es incuestionable que, en casi la totalidad de los casos, el adquirente de derechos de uso y disfrute de inmuebles a tiempo compartido adquiere para sí, para su uso personal, no profesional (Vid. N. DOWNES, *Los contratos internacionales de Timesharing*, Eurolex, Madrid, 1998, p. 142).

86 Vid. V. ANDREEVA ANDREEVA, “Licencias de derechos de propiedad y protección de los consumidores en el Reglamento Bruselas I y su articulación con el Reglamento Roma I”, *Anuario español de derecho internacional privado*, nº 9, 2009, p. 377.

87 A. ARROYO APARICIO, “Comentario al artículo 17”, en P. BLANCO-MORALES LIMONES, F.F. GARAU SOBRINO, M.L. LORENZO GUILLÉN y F.J. MONTERO MURIEL (Coords.), *Comentario al Reglamento (UE) nº 1215/2012 relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil. Reglamento Bruselas I refundido*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2016, p. 443.

88 El consumidor puede concebirse como el sujeto que celebra el contrato sin finalidad de integrar el bien adquirido o el servicio contratado en procesos de mercado de carácter industrial, comercial o profesional y, por tanto, con el propósito de dar satisfacción a necesidades personales, privadas o domésticas (en suma, no empresariales ni profesionales). Fundamentación muy calificadora de LM. MIRANDA SERRANO, “Nuevas reglas de la UE relativas al desistimiento del consumidor en los contratos a distancia sobre servicios financieros y a través de interfaces en línea”, *Cuadernos de Derecho Transnacional*, vol. 17, nº1, 2025, p. 535.





de sus actividades<sup>89</sup>. Y, por último, el empresario debe ejercer su actividad comercial o bien, en el Estado miembro del domicilio del consumidor, o bien dirigir su actividad profesional hacia dicho Estado miembro o hacia varios Estados, incluido el de la residencia habitual del consumidor<sup>90</sup>.

### C. Articulación en el proceso civil transfronterizo

Los foros de protección incorporados en el Reglamento (UE) 1215/2012 deben estar sustentados bajo la concepción de que consumidor es aquella persona que contrata para un uso ajeno a su actividad profesional, pero no se le debe exigir que sea un «consumidor final»<sup>91</sup> por cuanto el amparo legal

enmarca, igualmente, al consumidor ahorrador o inversor, que contrata algún tipo de servicio financiero con el objeto de obtener una rentabilidad o lucro; por ello, el elemento determinante no es la finalidad del contrato sino el hecho de que el consumidor actué al margen de una actividad profesional<sup>92</sup>.

Sobre la base de este planteamiento, hay que tener presente que el punto de mira debe estar focalizado en la posición que el consumidor ostenta en el contrato y la finalidad del mismo, esto es, actuación ajena y completamente independiente a cualquier actividad profesional y, que en el supuesto de la otención de lucro sea, meramente, para uso particular<sup>93</sup>.

En la práctica contractual del *Time-Sharing* es esencial la actividad generada por las páginas *webs* interactivas como vehículo de contratación electrónica de los servicios derivados de tal modalidad contractual<sup>94</sup>. Si bien, el mero hecho de que las *webs* sean accesibles desde el Estado del domicilio del consumidor no parece suficiente para que opere el foro de protección comprendido en los artículos 17 a 19 Reglamento (UE) 1215/2012<sup>95</sup>. Por consiguiente, se manifiesta necesario detectar la voluntad del profesional precisándose conocer cómo incide en el mercado del consumidor con el propio contenido y configuración de la *webpage*<sup>96</sup>. También, ciertos factores externos, como pueden ser la

89 La «otra parte contratante», expresión utilizada por el legislador, debe entenderse referida únicamente a la persona, física o jurídica, parte en el contrato en cuestión y no a otras personas, ajenas a tal contrato, aun cuando estén vinculadas a esa persona. Así lo deja patente el juzgador europeo en la STJUE de 14 de septiembre de 2023, asunto C-821/21, *Club La Costa y otros*: EU:C:2023:672.

90 El Reglamento (UE) 1215/2012 sólo protege al consumidor de *Time-Sharing* que sea un consumidor pasivo; por ello el adquirente de *Time-Sharing* domiciliado en un Estado miembro de la UE que se desplaza a otro Estado miembro para adquirir su cuota de *Time-Sharing*, el contrato no estará protegido por lo dispuesto en el artículo 17.1 c), pues el adquirente es un consumidor activo de *Time-Sharing*. Acertada valoración de A-L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, pp. 3463-3464. El juzgador europeo ha especificado que el foro de protección es aplicable asimismo a contratos entre presentes, por lo que protege al consumidor frente a las mencionadas tácticas de «deslocalización». Por lo tanto, el hecho de que el consumidor se haya desplazado al Estado miembro del comerciante para firmar el contrato no excluye la competencia de los tribunales del Estado miembro del consumidor (*Vid.* STJUE de 6 de septiembre de 2012, asunto C-190/11, *Mühlleitner*: EU:C:2012:542).

91 *A sensu contrario* hay autores que estiman que los convenios atributivos de jurisdicción son aplicables cuando se trate de consumidores finales privados que no participan en actividades comerciales o profesionales, lo que se determina de acuerdo con la posición de la persona en un contrato determinado, en relación con la naturaleza y finalidad de dicho contrato. Interesante reflexión de F.F. GARAU SOBRINO, «Los acuerdos atributivos de jurisdicción en Derecho Procesal Civil Internacional español», *Cuadernos de derecho transnacional*, vol. 2, nº 2, 2010, pp. 63-64.

92 En la esfera del Derecho internacional europeo, el consumidor activo tradicionalmente no ha recibido la protección que el consumidor pasivo; por ello, tanto el Reglamento (UE) 1215/2012 como el Reglamento (CE) 593/2008, otorgan especial protección aquellos consumidores que han sido captados por el proveedor o empresario en el Estado donde éstos poseen su residencia. Postulado de P. CACHIA, «Consumer contracts in European private international law: The sphere of operation of the consumer contract rules in the Brussels I and Rome I Regulations», *European law review*, vol. 34, nº 3, 2009, pp. 489-490.

93 Apuntado en su momento por D. CARRIZO AGUADO, «Nuevas coordenadas en las transacciones financieras internacionales: la teoría «Petruchovâ»», *Revista de Derecho del Sistema Financiero: mercados, operadores y contratos*, nº 0, 2020, pp. 325-354.

94 No obstante, como muy bien revela FELIU, la complejidad y lentitud de los litigios transfronterizos contribuyen a calificar los procesos judiciales como poco idóneos en un contexto vertiginosamente mutable y que exige celeridad en las soluciones. A ello se añade que el sistema judicial resulta poco adecuado para reclamaciones de turistas relativas a la prestación de servicios contratados a través de la Red, debido en parte a la escasa dimensión de las cuantías reclamadas. Los altos costes legales no se compensan con los bajos costes de la reclamación (*Cfr.* S. FELIU ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, «La resolución de litigios en línea aplicada a la comercialización de servicios turísticos», *La Ley Unión Europea*, nº 42, 2016, versión *on line*).

95 En la STJUE de 7 de diciembre de 2010, asuntos C-585/08 / C-144/09, *Peter Pammer / Hotel Alpenhof GesmbH*: EU:C:2010:740, el Alto Tribunal europeo destaca que la mera utilización de una página *web* por un vendedor para establecer relaciones comerciales no significa por sí misma que su actividad esté «dirigida a» otros Estados miembros, circunstancia que llevaría aparejada la aplicación de las reglas de competencia protectoras contenidas en el Reglamento. El Alto Tribunal Europeo considera que para que sean aplicables dichas reglas respecto de los consumidores de otros Estados miembros, el vendedor debe haber manifestado su voluntad de establecer relaciones comerciales con ellos. *Vid. in extenso* sendos estudios de la citada sentencia, J. CLAUSNITZER, «EuGH, 7.12.2010, C-585/08, C-144/09: Gerichtsstand bei Verbraucherverträgen via Internetangebot — Peter Pammer / Reederei Karl Schlüter GmbH & Co. KG und Hotel Alpenhof GesmbH / Oliver Heller», *Europäische zeitschrift für wirtschafrecht*, vol. 22, nº 3, 2011, pp. 98-105; L. MANIGRASSI, «Justice, liberté, sécurité (arrêt «Pammer & Hotel Alpenhof»)», *Revue du droit de l'Union Européenne*, nº 1, 2011, pp. 138-144; M. POSNOW WURM, «La protection des consommateurs en droit international privé européen suite aux arrêts Pammer-Hotel Alpenhof: la notion d'«activité dirigée»», *Revue de droit international privé*, nº 1, 2011, pp. 167-181).

96 Valorar la voluntad del profesional para precisar el concepto de «actividad dirigida» no contenida ni en el Reglamento (UE) 1215/2012 ni en el Reglamento (CE) 593/2008, hace necesario acudir a la jurisprudencia y así entrelazar la relación entre ambos instrumentos comunitarios. Sabias apreciaciones de E. LEIN, «The New Rome I / Rome II / Brussels I Synergy», *Yearbook of Private International Law*, vol. X, 2008, pp. 177-198 y F.

publicidad de la *web* fuera de la Red en el país del consumidor o, la inclusión de hipervínculos en las páginas locales que «redireccionarían» al consumidor al sitio de la página web en el extranjero<sup>97</sup>.

La insuficiencia de las normas que articulan los foros en materia de contratos celebrados por los consumidores para hacer frente a las necesidades de la comercialización de productos y servicios a través de Internet ha dotado al Tribunal de Luxemburgo de una importante misión a la hora de suplir las carencias del sistema mediante la interpretación de las normas del Reglamento (UE) 1215/2012 toda vez que, un consumidor puede demandar ante los tribunales de su domicilio al

empresario, incluso aunque el contrato no haya sido celebrado en atención a la actividad desplegada por el empresario en el país del consumidor<sup>98</sup>.

Los foros de los que dispone el consumidor de cuotas de *Time-Sharing* a la hora de litigar están recogidos esencialmente en el artículo 18 Reglamento (UE) 1215/2012. Si el consumidor es la parte demandante en el proceso podrá demandar al empresario bajo una doble posibilidad<sup>99</sup>: bien, ante los Tribunales del Estado miembro en que estuviera domiciliado el empresario, bien, ante los Tribunales del país en el que estuviera domiciliado el propio el consumidor<sup>100</sup>. Por el contrario, si el consumidor es el demandado en el litigio, el empresario solamente podrá

interponer la demanda ante los jueces del Estado miembro en que estuviera domiciliado el consumidor.

Sea como fuere, si el empresario y el consumidor pactan el juez competente sólo será válido tal acuerdo si es posterior al nacimiento del litigio<sup>101</sup> o si permite al consumidor formular demandas antes tribunales diferentes a los señalados por el propio Reglamento<sup>102</sup>. De este modo, la cláusula de sumisión expresa no podrá surtir efecto, de tal manera que el consumidor conserva el foro electivo que le otorga el artículo 18.1<sup>103</sup>.

Asimismo, prevalecerá un posible pacto entre las partes si se atribuye competencia a los órganos

---

POCAR, "Some Remarks on the Relationship between the Rome I and Brussels I Regulations", en F. FERRARI, F. y S. LEIBLE, (Eds.), *Rome I Regulation. The Law Applicable to Contractual Obligations in Europe*, Sellier, Munich, 2009, pp. 343-358.

- 97 La comercialización de productos a través de la red, especialmente dirigida hacia el mercado donde el consumidor tiene su domicilio, es susceptible de quedar amparada por la amplia redacción de los artículos 17 a 19 Reglamento (UE) 1215/2012, hecho que ha sido objeto de severas críticas por los lobbies del comercio electrónico (Vid. J.C. FERNÁNDEZ ROZAS y S.A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13ª ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, libro electrónico).
- 98 STJUE de 17 de octubre de 2013, asunto C-218/12, *Emrek*: EU:C:2013:666. Para un análisis crítico de dicho pronunciamiento, vid. F. Esteban de la Rosa, "El papel del nexo de causalidad en el sistema europeo de competencia internacional de los contratos de consumo: ¿una condición para el olvido?", *La Ley Unión Europea*, nº 11, 2014, versión on line.
- 99 Las secciones especiales dedicadas a los contratos de consumo, seguro y trabajo responden a unas mismas directrices: asimilación de las sedes secundarias al domicilio para quienes contratan con las consideradas partes débiles; varios foros de competencia judicial internacional cuando la parte débil actúa como demandante; una solución restrictiva, limitada con carácter general al domicilio del demandado, cuando la parte débil es la demandada; así como una posibilidad limitada para los acuerdos de elección de foro. El resultado, como ya sabemos, es que en relación con los contratos de consumo y trabajo se aplican las normas de competencia judicial internacional del Reglamento cuando son consumidor y trabajador quienes actúan como demandantes, con independencia del domicilio del demandado (artículos 18.1 y 21.2). La situación inversa no se contempla. Sobre este particular, B. CAMPUZANO DÍAZ, "Las normas de competencia judicial internacional del Reglamento 1215/2012 y los demandados domiciliados fuera de la UE. Análisis de la reforma", *Revista electrónica de estudios internacionales*, nº 28, pp. 16-19; P. MAESTRE CASAS, "Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (refundición)", *Ars Iuris Salmanticensis: AIS: revista europea e iberoamericana de pensamiento y análisis de derecho, ciencia política y criminología*, vol. 1, nº 1, 2013, p. 194.
- 100 En el ámbito del comercio internacional, este foro debe ser objeto de una «lectura electrónica», pues si el empresario profesional demandado se identifica en su *web* con un domicilio aparente diferente a sus domicilio real, habrá que estimar que el consumidor demandante podrá interponer la demanda tanto en el país del «domicilio ficticio», como en el país del «domicilio real» del empresario: Cfr. J. CARRASCOSA GONZÁLEZ y J.M. ALMUÍ CID, "Contratos internacionales de consumo", en M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), A.L. CALVO CARAVACA (Coord.), *Contratos: civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, vol. XVII, Aranzadi, Navarra, 2014, pp. 788-789.
- 101 El concepto de «litigio» empleado por el Reglamento Bruselas I-bis, debe interpretarse en su sentido lego, esto es, no en su sentido técnico como pleito o proceso, sino más bien, como sinónimo de conflicto, controversia, discrepancia, etc. Será el surgimiento de ese «conflicto» el que haga previsible el posterior nacimiento de un proceso, por lo que las partes ante esta situación se encontrarán en una posición óptima para valorar con mayor precisión lo que a su derecho convenga en relación con el tribunal que deba conocer (Vid. J.M. GONZÁLEZ GARCÍA y C. MARTÍN BRAÑAS, "Fueros especiales de competencia internacional (II). Contrato de seguro. Contrato con consumidores. Contratos individuales de trabajo", en A. DE LA OLIVA SANTOS (Dir.), F. GASCÓN INCHAUSTI (Coord.), *Derecho Procesal Civil Europeo*, vol. I, Aranzadi, Navarra, 2011, p. 171-172).
- 102 Dichos acuerdos pueden designar, además de la competencia judicial internacional, la competencia territorial de los tribunales o bien solamente la territorial, quedando implícita la internacional (Cfr. S. FELIU ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, "Nulidad de las cláusulas de jurisdicción y ley aplicable a la luz de la Ley 3/2014 por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios", *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, nº 29, 2015, pp. 6-7). Al respecto, en la SAP de Málaga, de 19 de julio de 2019: ES:APMA:2019:534 el juez incide en la afirmación de que el pacto no es oponible a los consumidores y ha de ceder ante las normas especiales de atribución de jurisdicción establecidas en la Sección 4ª del Reglamento (UE) 1215/2012 en tanto que determinan la atribución de competencia para el conocimiento del litigio a favor de los órganos jurisdiccionales donde se halla domiciliada la sociedad mercantil contratante en calidad de demandada.
- 103 En la SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 28 de junio de 2019: ES:APTF:2019:719, el juez recuerda el artículo 25.4 Reglamento (UE) 1215/2012 "...No surtirán efecto los acuerdos atributivos de competencia si son contrarios a las disposiciones de los artículos 15, 19 o 23..."



jurisdiccionales del Estado miembro de la residencia habitual de ambos, a no ser que la ley no prohíba tales acuerdos<sup>104</sup>.

En el supuesto en que el demandado no se halle domiciliado en un Estado parte, procederá la aplicación de las reglas de competencia judicial previstas en la Ley Orgánica del Poder Judicial, salvo que el demandante sea el consumidor, pues en caso de que sea aplicable el artículo 18.1 Reglamento (UE) 1215/2012, le habilita para presentar la demanda en los tribunales de su domicilio con «independencia del domicilio de la otra parte»<sup>105</sup>.

La vibración del legislador europeo es equilibrar la asimetría que hay entre el consumidor y el empresario debido

a que el Reglamento (UE) 1215/2012, con la activación del *fórum actoris*, permite que el consumidor reduzca los costes de litigación y así conseguir que éste no desista de hacer valer sus derechos por estar obligado a ejercitar su acción ante los tribunales del profesional. Con todo, lo que se pretende es que el consumidor no se vea forzado a desistir de hacer valer sus derechos judicialmente por estar obligado a ejercitar su acción ante los tribunales del Estado en el que su cocontratante tiene su domicilio<sup>106</sup>.

#### D. *Idiosincrasia del foro*

Estos foros son *intuitu personae*, por lo que el adquirente-consumidor será el único con legitimación procesal activa para invocarlos, es decir, es

una regla de protección estrictamente procesal, y por ello inalienable: el consumidor no puede ceder a un tercero sus derechos procesales que le otorga la Sección 4ª<sup>107</sup>.

Así las cosas, la acción colectiva entendida *stricto sensu*, esto es, la asociación que asume el papel de la defensa de intereses y derechos «colectivos» de un conjunto de consumidores, posee escaso recorrido en los foros establecidos en la Sección 4ª, del Título II, del Reglamento (UE) 1215/2012<sup>108</sup>, debido a que su legitimación procesal extraordinaria no proviene de la afirmación de un derecho subjetivo, ni propio de la asociación, ni de los consumidores en particular<sup>109</sup>. Nos hallamos ante un uso de estos foros en los que se aprecia la inexistencia de un

104 En atención al objetivo de protección de la parte débil del contrato, la autonomía de la voluntad encuentra un serio límite, que condiciona —sin excluir— la posibilidad de que las partes pudieran seleccionar el foro competente. Suele ser habitual que se admita la sumisión expresa, siempre y cuando se manifestara con posterioridad al nacimiento del litigio y se ofrezca a la parte débil posibilidades complementarias de demandar a la otra parte. En este sentido, *vid.* G. Palao Moreno, “La autonomía de la voluntad y la resolución de las controversias privadas internacionales”, L. Prats Albertosa, (Coord.), *Autonomía de la voluntad en el derecho privado: Estudios en conmemoración del 150 aniversario de la Ley del Notariado*, Tomo V, Wolters Kluwer España, Madrid, 2012, pp. 871-875.

105 La Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (BOE núm. 157, de 2 de julio de 1985) contiene unos foros especiales claramente inspirados en la reglamentación del Convenio de Bruselas. Por ello se establece la competencia de los Tribunales españoles cuando el domicilio del consumidor se encuentre en España, si se trata de contratos de ventas a plazos de bienes muebles o préstamos de financiación. Sin embargo, se prevé la competencia de los Tribunales españoles, para otros contratos de consumo de bienes muebles y servicios, «cuando la celebración del contrato hubiere sido precedida por oferta personal o publicidad realizada en España o el consumidor hubiera llevado a cabo en territorio español los actos necesarios para la celebración del contrato» (Cfr. J.C. FERNÁNDEZ ROZAS y S.A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13ª ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, libro electrónico).

106 AÑOEROS matiza que se prevé un *forum actoris* que garantiza al consumidor que el litigio pueda sustanciarse ante los tribunales del Estado miembro donde se encuentre su centro socio-económico (domicilio del consumidor) con independencia de donde esté domiciliado el empresario (ie, tanto si el empresario tiene su domicilio en un Estado miembro como en un Estado tercero). Así queda delimitado en B. AÑOEROS TERRADAS, “Contratos de aprovechamiento por turnos de inmuebles: legitimación pasiva, grupos de empresas, carácter abusivo de las cláusulas de elección de foro y derecho aplicable e imperatividad internacional de la ley española”, *La Ley Unión Europea*, nº 122, 2024, versión online.

107 No pueden invocar estos foros las asociaciones de consumidores y usuarios que ejercitan una acción de interés colectivo por cuenta de éstos o cuando actúan por subrogación en los derechos de aquéllos. La regla de base es que el derecho procesal de cada Estado determina en qué condiciones procesales es posible plantear acciones colectivas ante sus tribunales. Los foros previstos en la Sección 4ª, sólo podrán invocarse cuando la acción colectiva, no es más que una acumulación de acciones contractuales individuales, y por consiguiente, los actores sean los propios consumidores, o cuando la asociación actúa como representante en nombre y por cuenta de los consumidores [legitimación extraordinaria por representación]. Sabia apreciación de M. VIRGÓS SORIANO y F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2ª ed., Thomson Civitas, Navarra, 2007, pp. 173-174.

108 Si el consumidor cediese su derecho material a un tercero, consumidor o no, se aplicaría el régimen general (artículos 4, 7.1 y 7.5 Reglamento (UE) 1215/2012); así lo entiende F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Internacional Privado*, 5.ª ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2019, p. 132.

109 Conviene apuntar que, las asociaciones de consumidores no han celebrado contratos de consumo con el empresario o profesional. El Reglamento (UE) 1215/2012 solo protege al consumidor cuando es personalmente demandante o demandado; si el consumidor cede sus derechos no podrá acogerse a los foros previstos. A juicio de un sólido sector doctrinal, la acción ejercitada por el consumidor es *in personam*; si no fuera así, la empresa podría ser demandada ante los tribunales cuya competencia le resulte totalmente imprevisible, *cfr.* A.L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2ª ed., Tirant lo Blanch, 2022, p. 3451. Quedan excluidas las acciones de grupo y las acciones de representación conjunta, *cfr.* J.M. ESPINAR VICENTE y J.I. PAREDES PÉREZ, *El régimen jurídico de las obligaciones en Derecho Internacional Privado español y de la Unión Europea*, Dykinson, Madrid, 2019, p. 82. A *sensu contrario*, otro sector doctrinal valora positivamente que, una asociación podrá elegir el tribunal en nombre y por cuenta de los consumidores a los que representa voluntariamente. Si bien, hay dudas si la asociación podría demandar en el domicilio de los consumidores representados o hacer uso de la autonomía de la voluntad regulada por el artículo 19 Reglamento (UE) 1215/2012 (Cfr. Á. ESPINIELLA MENÉNDEZ, *Abogacía Internacional. La protección de los consumidores*, Vol. II, Rasche, Madrid, 2015, p. 186-187).



vínculo directo con los consumidores concretos y la asociación<sup>110</sup>.

Sea lo que fuere, no hay reglas especiales de competencia judicial internacional para las acciones colectivas, en tanto que los foros previstos por el artículo 18 Reglamento (UE) 1215/2012 solo se pueden invocar cuando la acción colectiva resulta ser una acumulación de acciones contractuales individuales, es decir, los consumidores son los propios actores en el proceso<sup>111</sup>. En este sentido, conviene advertir que, el silencio mantenido por la Directiva (UE) 2020/1828, de 25 de noviembre<sup>112</sup> con relación al régimen de competencia judicial pone de relieve la necesidad de establecer elementos clarificadores en su articulado y no un mero “pase de puntillas” plasmado en su Considerando 21<sup>113</sup>.

Cabe plantear que los foros de competencia en materia de consumo contenidos en el Reglamento (UE) 1215/2012 se extienden frente a demandados domiciliados en un tercer Estado —no miembro— cuando quien plantea la acción es el propio consumidor<sup>114</sup>. Como sostiene su considerando 14 se asegura una protección adecuada de los consumidores europeos que hayan contratado con profesionales o empresarios de terceros Estados<sup>115</sup>. Ello implica que, una empresa domiciliada cuya sede esté situada en un tercer Estado podrá ser demandada, en un procedimiento instado por un consumidor, ante los órganos jurisdiccionales de un Estado miembro<sup>116</sup>.

No cabe duda de que es loable que se haya eliminado la necesidad del domicilio del demandado en un Estado miembro en la contratación

internacional con consumidores<sup>117</sup>, pero se debe apuntar una posible deficiencia. Particularmente, en los supuestos en los que el demandante hubiera presentado su demanda ante el tribunal de un Estado miembro sin que las partes tuvieran su domicilio en el territorio de la UE, pudiera plantearse que la norma de competencia judicial internacional lleve aparejada la necesidad de tener que proceder posteriormente al reconocimiento y ejecución de la resolución adoptada que, en ciertos casos se acudiría a la jurisdicción del Estado del domicilio del perdedor de la sentencia; incluso se puede ir más allá, pues por razones de economía procesal se podría llevar al demandado a no querer litigar ante unos tribunales alejados del lugar donde dicha parte tiene su domicilio<sup>118</sup>.

110 Debe tenerse en cuenta que precisamente la legitimación otorgada en estos casos a las asociaciones no se corresponde ni con un supuesto de sustitución procesal, ni con un supuesto de representación voluntaria, sino sobre la base de los intereses y derechos (no individualizados *a priori*) del «colectivo» de consumidores, cfr. P. JIMÉNEZ BLANCO, “El tratamiento de las acciones colectivas en materia de consumidores en el convenio de Bruselas”, *La Ley: Revista jurídica española de doctrina, jurisprudencia y bibliografía*, núm. 1, 2003, pp. 1573-1583.

111 El alcance de las acciones colectivas siempre ha resultado una cuestión muy problemática, pues en principio, los presupuestos procesales de la acción colectiva quedan determinados por la *lex fori*: Cfr. M. VIRGOS SORIANO y F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2.ª ed. Thomson Civitas, Navarra, 2007, p. 173.

112 Directiva (UE) 2020/1828 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2020 relativa a las acciones de representación para la protección de los intereses colectivos de los consumidores, y por la que se deroga la Directiva 2009/22/CE (DOUE n.º 409, de 4 de diciembre de 2020).

113 Advertido en su momento en D. CARRIZO AGUADO, ““Vía Crucis” normativo respecto a la salvaguardia individual y colectiva de los consumidores en el plano comercial intraeuropeo”, en J.J. CASTELLÓ PASTOR (Dir.), *Desafíos jurídicos ante la integración digital: aspectos europeos e internacionales*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2021, pp. 411-441.

114 El derecho del consumidor a reclamar en su propio domicilio frente a profesionales de terceros Estados no impide aplicar las legislaciones nacionales que articulen otros foros de competencia a favor del consumidor. Sería contradictorio, que un consumidor, parte débil, no pudiera invocar los foros exorbitantes de las legislaciones nacionales respecto de un demandado domiciliado en un tercer Estado, al tiempo que lo puede hacer cualquier otro demandante que no tienen esa posición desigual. Puntualización de A. ESPINIELLA MENÉNDEZ, “Contratos de consumo en el tráfico comercial UE-Terceros Estados”, *Anuario español de derecho internacional privado*, n.º 14-15, 2014-2015, pp. 291-293. Se ha querido equipar o extender al consumidor europeo, que decide celebrar un contrato internacional con una empresa domiciliada en un Estado tercero de la UE, con el consumidor que disfruta de los beneficios del mercado único. Explicación de B. Añoveros Terradas, “Unidad de mercado y protección jurisdiccional del consumidor europeo: su extensión a los contratos vinculados con terceros estados”, en B. Añoveros Terradas y S. Llebaría Samper, S. (Coords.), *El contrato: apuntes para una revisión. Principios y reglas ante el mercado, la política y el conflicto*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2016, p. 26).

115 Se habían detectado lagunas de protección de consumidores europeos que habían contratado con profesionales de terceros Estados y pese a darse unos vínculos equivalentes previstos por el Reglamento con la UE, no disponían de un foro en Europa donde demandarlos (*Vid.* A. NUYTS, “La refonte du règlement Bruxelles I”, *Revue critique de droit international privé*, vol. 102, n.º 1, 2013, pp. 1-6).

116 A. DURÁN AYAGO, “Europeización del Derecho Internacional Privado del Convenio de Bruselas de 1968 al Reglamento (EU) 1215/2012: notas sobre el proceso de construcción de un espacio judicial europeo”, *Revista General de Derecho Europeo*, n.º 29, 2013, pp. 5-6; C. ROSENDE VILLAR, “Principales novedades del Reglamento (UE), núm. 1215/2012, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil”, *Unión Europea Aranzadi*, n.º 11, 2014, versión *on line*.

117 El Reglamento Bruselas I-bis, extiende sus reglas frente a domicilios de terceros Estados, pero a juicio de un sector doctrinal, esto no debe excluir el juego de las reglas nacionales. Los foros previstos por el Derecho Nacional, en la medida que contemplan criterios de conexión alternativos a los del Reglamento, podrán seguir siendo invocados frente a los empresarios o profesionales domiciliados en terceros Estados (*Vid.* F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ y S. SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, “El nuevo Reglamento Bruselas I: qué ha cambiado en el ámbito de la competencia judicial”, *Civitas. Revista española de derecho europeo*, n.º 48, 2013, pp. 15-16).

118 Un instrumento que podría llegar a situar el proceso en una órbita jurisdiccional más adecuada podría ser la figura del *forum non conveniens*, pues faculta al juez para declinar su competencia sin que en ningún caso pueda considerarse arbitraria. Para que pueda ser admitida dicha ex-



### 3. Determinación de la ley aplicable

#### 3.1. Designación como derecho real

Tal y como se ha señalado en sede competencia judicial internacional, la relación jurídica de aprovechamiento por turno puede ser concebida como un derecho real inmobiliario<sup>119</sup>.

Si así fuere, en sede de Derecho aplicable se ha de acudir al artículo 10.1 CC<sup>120</sup> en tanto en cuanto es la norma básica que regula los derechos reales sobre los bienes, puesto que no debe caer en el olvido que en el Derecho Comunitario no se contiene ninguna regla sobre Ley aplicable a los derechos reales<sup>121</sup>.

Ciertamente, el artículo 10.1 CC contempla los derechos reales y su publicidad respecto de bienes tangibles o corporales considerados *uti singuli*<sup>122</sup>. La localización del bien —*lex rei sitae*— como criterio que determina la Ley aplicable tiene, sin duda, ventajas importantes en tanto que es la solución más funcional en la medida de

que los derechos reales son oponibles *erga omnes* y en este sentido, resuelven conflictos de intereses de una pluralidad de sujetos de aprovechamiento económico de los bienes. Además, es un criterio que ofrece certeza y previsibilidad pues responde a las expectativas razonables de las partes protegiéndose así el tráfico jurídico y normalmente coincidirá con el Estado cuyos tribunales vayan a conocer del litigio y donde se deban implementar las resoluciones judiciales<sup>123</sup>. O, dicho de otro modo, la conexión “lugar de situación” facilita la precisión de la Ley aplicable ya que es previsible, conllevando reducidos costes conflictuales y conduce a soluciones predecibles tanto para las partes de una concreta relación, como para los terceros, potenciando la seguridad de todas las transacciones<sup>124</sup>. Con todo, la cohesión es el basamento en el sistema conflictual de carácter unitario que, para determinar la Ley aplicable a los derechos reales se sustancia a través de la regla ya descrita la cual posee un carácter arraigado y asimilado<sup>125</sup>.

La norma aplicable regulará las siguientes cuestiones: a) qué cosas pueden ser objeto de un derecho real; b) el carácter o naturaleza de la cosa —inmueble, mueble, «extra commercium», etc.—; c) el sistema de constitución, modificación, transmisión y extinción del derecho real; d) el régimen del derecho real —duración, contenido, efectos...—; e) las clases de derechos reales y los límites a la autonomía de la voluntad en la creación de derechos reales; f) la publicidad de los actos de constitución, transmisión o extinción de los derechos reales<sup>126</sup>.

Con relación a esta última cuestión —la publicidad de los derechos reales—, sea o no de índole registral, consiste en una condición de oponibilidad del derecho real frente a terceros, generalmente, y de forma exclusiva, frente a terceros subadquirentes de buena fe. A menudo, sin embargo, una determinada exigencia de publicidad (escritura pública, inscripción registral) puede cumplir una función distinta, y ser requerida como

cepción debe existir un foro alternativo adecuado para así alcanzar un equilibrio de intereses. Interesante reflexión a cargo de L. MORENO BLESA, “Las novedades introducidas en el espacio judicial europeo con la reforma del Reglamento Bruselas”, *Actualidad Civil*, nº 1, 2015, p. 90 y p. 96.

119 Nótese que, en la STJUE de 14 de septiembre de 2023, asunto C-632/21, *Diamond Resorts Europe y otros*: EU:C:2023:671, se entra a valorar si debe considerarse que tal contrato tiene por objeto la adquisición de derechos reales inmobiliarios, lo que llevaría a la aplicación del artículo 4, apartado 1, letra c) del mencionado Reglamento (CE) 593/2008, o la adquisición de derechos personales, en cuyo caso sería aplicable o bien el artículo 4, apartado 1, letra c), de dicho Reglamento, o bien el artículo 4, apartado 1, letra b), del mismo Reglamento, en la medida en que se considerase que ese contrato tiene por objeto, respectivamente, un arrendamiento de bienes inmuebles o una prestación de servicios.

120 Artículo 10.1 CC: “La posesión, la propiedad, y los demás derechos sobre bienes inmuebles, así como su publicidad, se regirán por la ley del lugar donde se hallen”.

121 Hasta la llegada de una «Ley europea de Derecho internacional privado de los derechos reales», la cuestión se traduce en la necesidad de que el ámbito de aplicación del futuro instrumento se circunscriba a los derechos reales sobre bienes corporales, especificándose en el frontispicio del texto que se trata de derechos oponibles *erga omnes*. Con todo, la parte más ardua de una delimitación de este tipo estriba en las exclusiones que deben acompañar la fijación del supuesto de hecho. Evaluación de G. GARRIGA SUAU, J.M. FONTANELLAS i MORELL y M. FONT i MAS, “Marco general de las normas de derecho internacional privado en materia de derechos reales en la UE”, en M. FONT i MAS (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the European Union*, Marcial Pons, Madrid, 2024, pp. 51-52.

122 No se aplica ni a los bienes intangibles ni de forma necesaria a las masas patrimoniales (comunidad conyugal, masa hereditaria, masa del concurso), que tendrán su propia ley. Ávida apreciación de S. ÁLVAREZ GONZÁLEZ, “Artículo 10.1 y 10.2”, en A. CAÑIZARES LASO (Dir.), *Comentarios al Código Civil. Tomo I (Arts. 1 a 267)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 499.

123 Los criterios de carácter subjetivo o personales son pocos útiles en materia de derechos reales, puesto que un conflicto entre varias personas que reclaman la propiedad de un bien no puede resolverse aplicando las leyes personales de cada uno, pues podría llevar a resultados materiales contradictorios (Vid. F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Internacional Privado*, 4ª ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2017, pp. 427-430).

124 La regla general —*Lex Rei Sitae*— permite el control estatal de los procesos económicos que se verifican sobre los bienes situados en su territorio. Valoración de A. ORTEGA GIMÉNEZ, “Los derechos reales en el Derecho Internacional privado”, en J.R. DE VERDA Y BEAMONTE (Dir.), G. MUÑOZ RODRIGO y A. BUENO BIOT (Coords.), *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinario)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, pp. 242-244.

125 No obstante, la doctrina más autorizada valora adoptar un enfoque más abierto y flexible acorde con la dinámica del tráfico jurídico. Esta renovación y apertura del sistema podría efectuarse mediante una autonomía conflictual limitada que posibilitara que se «exportaran» derechos reales propios de un territorio a otro territorio: cfr. A. FONT i SEGURA, “La ley aplicable a los derechos reales en los conflictos internos de leyes en España. Algunos desajustes”, en M. FONT i MAS (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the European Union*, Marcial Pons, Madrid, 2024, p. 265.

126 R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, “Comentario al artículo 10”, AA.VV., *Comentarios al código civil*, 4ª ed., Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013, libro electrónico.

condición de validez o modo de adquisición de un derecho real, incluso de validez formal del contrato que le sirve de título<sup>127</sup>.

Sea como fuere, el título de adquisición del derecho real es un contrato; en tal caso, la validez del contrato es requisito previo e imprescindible para la transferencia de la propiedad. Dicha cuestión se rige por la *lex contractus* determinada por el Reglamento (CE) 593/2008; una vez determinado este extremo, la *lex rei sitae* se aplica a los demás aspectos relativos a la transferencia de la propiedad<sup>128</sup>.

### 3.2. Designación como derecho obli-gacional

#### A. Esfera europea

Si la relación jurídica pudiera ser constatada como el vínculo sintagmático de consumo se debe focalizar la atención en lo dispuesto por el artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008<sup>129</sup>. En dicho precepto se halla de forma específica quién debe considerarse consumidor y quién profesional y así poder enmarcar la relación que pudiere surgir entre ambos bajo la modalidad contractual «contratos de consumo»<sup>130</sup>.

*Tal y como se ha señalado en sede competencia judicial internacional, la relación jurídica de aprovechamiento por turno puede ser concebida como un derecho real inmobiliario*

Un importante y destacado sector doctrinal entiende que, el consumidor será la persona física que entra en contacto con un profesional con el propósito de poder ser considerado en contraposición a este último, fuera de la esfera de actuación del empresario<sup>131</sup>. Conviene destacar que las personas jurídicas no tienen la consideración de consumidores para el Reglamento (CE) 593/2008, por lo que los contratos celebrados por sociedades en calidad de consumidores no quedan sujetos al régimen que para ellos consagra el Reglamento<sup>132</sup>.

El objeto principal de esta norma se sustenta en es establecer reglas iguales

para todos los particulares ya tengan diversa nacionalidad o residencia en la UE<sup>133</sup>. Ello con la pretensión de resolver las cuestiones relativas a la determinación de las normas de Derecho contractual nacional que han de aplicarse a los contratos celebrados entre consumidores que no posean la misma nacionalidad o residan en diferentes Estados de la UE<sup>134</sup>.

En todo caso, las normas deben asumir la misión de acudir al amparo de un consumidor que, para satisfacer sus necesidades, se encuentra inmerso en ofertas comerciales de difícil diferenciación, en mensajes subliminales que les someten a poderosos instrumentos de consumo y en técnicas de mercado agresivas que utilizan, casi sin límites como es la publicidad<sup>135</sup>. En definitiva, se debe evitar que en materia de consumo la articulación del sistema conflictual europeo con el derecho material suponga un sistema de fuentes complejo, incomprensible para los operadores jurídicos y exclusivamente comprensible para los internacional privatistas; sólo así, se logrará hacer efectiva la defensa de los valores internacionales, como es la protección de los consumidores, a

127 Por ello, resulta vital en esta materia, una correcta calificación de la función de dicha exigencia formal. La ley rectora de la forma del contrato determina las condiciones de validez formal del contrato. El modo de adquisición o validez de los derechos reales puede regirse por una ley distinta a la que determina las condiciones de oponibilidad y publicidad en caso de conflicto móvil. De ahí, la importancia de determinar cuándo las exigencias formales de cada una de estas leyes se refieren, exactamente, a una exigencia de forma del contrato, de validez del derecho real o de publicidad, sin solapamientos (Vid. J.C. FERNÁNDEZ ROZAS y S.A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13ª ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, libro electrónico).

128 A. LÓPEZ-TARRUELLA MARTÍNEZ, *Manual de Derecho Internacional Privado*, 2ª ed., Editorial Club Universitario, Alicante, 2017, p. 279.

129 Los contratos de *Time-Sharing*, sea cual fuere el país de situación del inmueble, están, por el contrario, cubiertos por el artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008 y no les afecta la exclusión contenida en el artículo 6.4 c). Apuntad por A-L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Litigación internacional en la Unión Europea II. La Ley aplicable a los contratos internacionales. Comentario al Reglamento Roma I*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2017, pp. 671-672.

130 La libertad contractual se modera hacia un concepto de autonomía privada que tiene en cuenta el valor de la igualdad en la protección del consumidor y usuario (Vid. J.A. ESCARTÍN IPIÉNS, “El aprovechamiento por turno de bienes y servicios turísticos”, *El Notario del siglo XXI: Revista del Colegio Notarial de Madrid*, nº 47, 2013, p. 173).

131 F.J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, “The Rome I Regulation: Exceptions to the Rule on Consumer Contracts and Financial Instruments”, *Journal of Private International Law*, vol. 5, Issue 1, 2009, pp. 85-103; F. RANGO, “The Law Applicable to Consumer Contracts under the Rome I Regulation”, en F. FERRARI y S. LEIBLE (eds.), *Rome I Regulation. The Law Applicable to Contractual Obligations in Europe*, Sellier, Munich, 2009, pp. 133-137; B. UBERTAZZI, *Il Regolamento Roma I sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali*, Guiffré editore, Milán, 2008, pp. 82-88.

132 P. JUÁREZ PÉREZ, “La ley rectora de los contratos internacionales de consumo: el sistema del Reglamento nº 593/2008 (“Roma I”)”, *Estudios de Deusto: revista de la Universidad de Deusto*, vol. 58, núm. 1, 2010, p. 53.

133 La mejora en la protección de los consumidores dispensada por el artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008, se refleja en la enorme importancia que supone la protección del consumidor en el marco de la UE (Vid. B. VOLKER, “Rome I Regulation a —Mostly—Unified Private International Law of Contractual Relationships within—Most—of the European Union”, *Journal of Law and Commerce*, vol. 29, 2011, pp. 248-250).

134 Vid. L. PRATS ALBENTOSA, “El Reglamento UE, ROMA I, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales”, *Diario La Ley*, nº 6978, 2008, versión *on line*.

135 F.E. PUERTA SEGUIDO y R. SERRANO LOZANO, *Fundamentos jurídicos para el desarrollo de un sistema público de protección al consumidor*, Centro de Estudios de Consumo, Toledo, 2006, pp. 5-8.





pesar de las diversas prácticas, políticas y acciones del legislador europeo<sup>136</sup>.

Por lo tanto, para que se proceda a la aplicación del régimen específico del artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008, y en consecuencia se active la Ley de la residencia habitual del consumidor<sup>137</sup>, basta con que el profesional ejerza sus actividades comerciales o profesionales en el país donde el consumidor tenga su residencia habitual, o simplemente por cualquier medio dirija estas actividades a ese país, o a distintos países, pero incluido también el de la residencia habitual del consumidor<sup>138</sup>. Si no fuere así, el contrato celebrado por consumidor seguirá las reglas generales de Ley aplicable contenidas en los artículos 3 y 4 Reglamento (CE) 593/2008<sup>139</sup>. En este claro oscuro, el artículo 3 Reglamento (CE) 593/2008 debe ser interpretado en el sentido de que no se opone a una cláusula de elección de la Ley aplicable que figura en las condiciones generales

de un contrato siempre que tal cláusula informe al consumidor de que le ampara, en todo caso, en virtud del artículo 6, apartado 2, la protección que le garantizan las disposiciones imperativas de la ley del país en el que tenga su residencia habitual<sup>140</sup>.

En verdad, cuando un contrato de consumo cumpla los requisitos establecidos en el artículo 6.1 Reglamento (CE) 593/2008, las partes del contrato podrán elegir, siguiendo la senda de su artículo 3, la Ley aplicable al contrato. Pese a todo, tal elección no debe acarrear para el consumidor la pérdida de la protección que le proporcionan las disposiciones que no puedan excluirse mediante pacto en virtud de la ley que, a falta de elección, habría sido aplicable de conformidad con dicho artículo 6.1.

Si bien, habida cuenta del carácter imperativo y exhaustivo del artículo 6.2 las partes no pueden establecer

excepciones a esta disposición en favor de una legislación supuestamente más favorable para el consumidor<sup>141</sup>. No obstante, si la ley elegida coincide con la de la residencia habitual del consumidor y la empresa dirige sus actividades a dicho país, así como a otros estados, la Ley aplicable al contrato litigioso será ese Derecho, pues a pesar de la coincidencia, su aplicación no priva a la parte débil de la protección de las normas imperativas del Estado donde posee su residencia habitual<sup>142</sup>.

Así las cosas, se torna preciso apuntar que, el profesional o empresario “ejerza sus actividades comerciales en el país donde el consumidor tenga su residencia habitual” o “por cualquier medio dirija estas actividades a ese país o a distintos países, incluido ese país, y el contrato estuviera comprendido en el ámbito de esas actividades<sup>143</sup>. Al aludir una actividad comercial dirigida a un Estado<sup>144</sup> debería tenerse en cuenta

136 Cfr. S. FELIU ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, “La articulación en materia de consumo del sistema conflictual europeo con el Derecho material”, en J. ALCAIDE FERNÁNDEZ y E.W. PETIT DE GABRIEL (eds.), *España y la Unión Europea en el orden internacional*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, pp. 587-588. Uno de los proyectos esenciales de la UE para evitar la fragmentación del mercado interior y así proporcionar el aumento de la confianza de los consumidores es que el acceso a la justicia para los consumidores sea rápido y efectivo especialmente en las contrataciones transfronterizas. En todo caso, la desigualdad en la negociación ha dado paso a que la autonomía de las partes no prive a los consumidores de sus derechos (Vid. Z.S. TANG, “Private International Law in Consumer Contracts: A European Perspective”, *Journal of Private International Law*, vol. 6, nº 1, 2010, version on line).

137 La residencia habitual del consumidor se encuentra fuera de la influencia del profesional y aquel quedará protegido contra los riesgos derivados de las asimetrías de información (Vid. G. RÜHL, “Consumer Protection in Choice of Law”, *Cornell International Law Journal*, vol. 44, 2011, pp. 600-601).

138 Para ello se precisa que alguno de los inmuebles esté situado en un Estado miembro o cuando el contrato no se relacione directamente con un inmueble, el profesional ejerza sus actividades o las dirija a un Estado miembro y el contrato esté comprendido en tales actividades. Con suma claridad queda apuntado por A. ESPINIELLA MENÉNDEZ, *Abogacía Internacional-Volumen II: La protección de los consumidores*, Rasche, Madrid, 2015, pp. 225-226.

139 H. AGUILAR GRIEDER, “Desafíos y tendencias en el actual Derecho Internacional Privado europeo de los contratos”, *Cuadernos de derecho transnacional*, vol. 4, nº 2, 2012, pp. 44-47; J.C. FERNÁNDEZ ROZAS y S.A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13ª ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, libro electrónico. El mecanismo conflictual de la ley de la residencia habitual del consumidor supone una inversión de los puntos de conexión aplicables al régimen general de los contratos, contenidos en los artículos 3 y 4 Reglamento (CE) 593/2008 (Vid. G. PIZZOLANTE, “I contratti con i consumatori e la nuova disciplina comunitaria in materia di legge applicabile alle obbligazioni contrattuali”, *Cuadernos de derecho transnacional*, vol. 1, nº 2, 2009, pp. 226-228; H. KENFACK, “Le règlement (CE) no 593/2008 du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles («Rome I»), navire stable aux instruments efficaces de navigation?”, *Journal du droit international*, nº 1, 2009, pp. 17-18).

140 STJUE de 14 de septiembre de 2023, asunto C-821/21, *Club La Costa y otros*: EU:C:2023:672.

141 Meridianamente claro lo tiene el juzgador interno tal y como queda manifestado en la SAP de Tenerife, de 4 de octubre de 2023: ES:APTF:2023:1159.

142 Conviene tener en cuenta la paradigmática STS de 30 de octubre de 2024: ES:TS:2024:5263, en la que su ponte Dña. Mª de los Ángeles PARRA LUCÁN considera que, aunque la ley fuera impuesta a través de una condición general no negociada, la cláusula de sumisión al Derecho inglés es válida, puesto que dada la coincidencia de la ley elegida con la de la residencia habitual de los consumidores, su aplicación no les priva de la protección que les ofrecen las normas imperativas del Estado de su residencia habitual. Por ello, en el caso, en el que los consumidores tienen su residencia habitual en el Reino Unido, concluye que la interpretación efectuada por la sentencia recurrida no es conforme a la doctrina del TJUE y debe ser rechazada, añadiendo que no existe razón para considerar que las normas de la Ley española 4/2012, de 6 de julio que regulan el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno, vigente cuando se celebraron los contratos litigiosos, sean normas internacionalmente imperativas cuya aplicación se imponga a las de la legislación inglesa.

143 El criterio de las actividades dirigidas garantiza una adecuada protección de los intereses en conflicto. Así lo deja delimitado A. López-Tarruella Martínez, “El criterio de las actividades dirigidas como concepto autónomo de DiPr de la Unión Europea para la regulación de las actividades en internet”, *Revista española de derecho internacional*, Vol. 69, núm. 2, 2017, pp. 225-229.

144 A juicio de FELIU El criterio de actividad dirigida está adquiriendo un gran protagonismo en el marco de la legislación europea, en especial en el ámbito del comercio a través de Internet; si bien es un concepto abierto a varias interpretaciones lo que ha conllevado la necesidad de acudir

la intención inequívoca del empresario de aumentar progresivamente los clientes en dicho lugar hasta el punto de que éstos sitúen el negocio extranjero al mismo nivel que el nacional a la hora de decidir con quién contratan<sup>145</sup>. Como postulado esencial es necesario afirmar que no se protege al consumidor activo, porque éste no asume el riesgo de adquirir bienes y servicios en el extranjero, bien porque a tal persona se le supone la consciencia de estar entrando en un contrato internacional o la preparación o los medios para hacer frente a una eventual sumisión del contrato a la ley extranjera<sup>146</sup>.

Como expone muy acertadamente la doctrina más especializada, el punto de conexión de la residencia habitual es una «conexión social» pues conduce a aplicar la Ley del país en cuya sociedad el sujeto vive, la Ley del país donde está efectiva y realmente integrado. Es la Ley que corresponde al «centro social de vida» del individuo. Es una Ley de «aplicación previsible» para él. En otras palabras, es una Ley cuya aplicación reduce costes conflictuales y, además, es un «concepto fáctico» en tanto que, la residencia habitual se determina a

través de meros datos de hecho. Es más sencillo conocer en qué país tiene un sujeto su «residencia habitual», que saber en qué país tiene un sujeto su «domicilio» o saber qué nacionalidad ostenta<sup>147</sup>. Más aún, la propia jurisprudencia interna aduce la aplicación de la ley donde el consumidor contratante tiene su residencia habitual tomando como base el artículo 6.1 Reglamento (CE) 593/2008 a pesar de que la del país miembro que pretenda aplicarse sea más favorable a sus intereses<sup>148</sup>. Ciertamente, la elección de la residencia habitual del consumidor como criterio de vinculación objetivo obligatorio, no se hizo sobre la base de la mayor protección de sus normas sustantivas, sino sobre la base del principio de proximidad. La Ley de la residencia habitual del consumidor se aplica, a falta de elección por las partes, con carácter imperativo y con independencia de que exista o no otra ley, potencialmente aplicable, más protectora del consumidor<sup>149</sup>.

No debe caer en el olvido que, el Reglamento (CE) 593/2008 presenta naturaleza universal, es decir, resulta aplicable, aunque sus normas de conflicto remitan al ordenamiento de

un Estado no miembro, y excluye de forma absoluta el juego del reenvío<sup>150</sup>.

Por todo ello, el consumidor que sale del país de su domicilio y no tiene en cuenta para contratar la actividad comercial realizada en dicho país por el empresario, no debería poder invocar la protección de los contratos de consumo, porque voluntariamente ha asumido los riesgos relacionados con la contratación, sin que haya tenido ninguna clase de efecto sobre su ánimo la existencia de una actividad comercial previa dirigida hacia su país<sup>151</sup>.

### B. Ámbito interno

En la ya mencionada Ley 4/2012, de 6 de julio se regula de manera exclusiva la cuestión de Ley aplicable al contrato de aprovechamiento por turno. Del tenor literal del Preámbulo se desprende que la extensión internacional y la defensa de los intereses del consumidor centran su regulación.

Ahora bien, la naturaleza *sui generis* del contrato puede configurarse jurídicamente, bien, como un contrato con derecho de uso de un bien inmueble derivado de la titularidad de acciones de un club o sociedad de *Time-Sharing*<sup>152</sup>

a la jurisprudencia del TJUE: vid. S. FELIU ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, *Régimen transfronterizo de las plataformas digitales que intermedian en el sector del alquiler de cota duración*, Atelier, Barcelona, 2024, p. 100.

145 De este modo, no serían suficiente para activar el foro del consumidor que el empresario esté dispuesto contratar con consumidores domiciliados en otros Estados miembros y que facilite a éstos la contratación mediante el uso de un idioma conocido por el cliente o la disminución del coste de ponerse en contacto con él. Interesante reflexión de R. PAZOS CASTRO, “El contrato celebrado en el marco de una actividad comercial dirigida al consumidor: comentario a la STJUE de 17 de octubre de 2013 (asunto C-218/12, Emrek)”, *Boletín del Ministerio de Justicia*, Año 68, nº 68, nº 2165, 2014, p. 14.

146 M. GUZMÁN ZAPATER, “El reglamento CE núm. 593/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales: régimen general, contratos de consumo y contrato individual de trabajo”, *Aranzadi civil: revista quincenal*, nº 2, 2009, pp. 2271-2278.

147 Cfr. A.-L. CALVO CARAVACA, “El «Derecho internacional privado multicultural» y el revival de la ley personal”, *Diario La Ley*, nº 7847, 2012, versión *on line*.

148 Vid. SAP de Málaga, de 13 de febrero de 2024: ES:APMA:2024:17.

149 Reflexiva fundamentación de B. AÑOVEROS TERRADAS, “Contratos de aprovechamiento por turnos de inmuebles: legitimación pasiva, grupos de empresas, carácter abusivo de las cláusulas de elección de foro y derecho aplicable e imperatividad internacional de la ley española”, *La Ley Unión Europea*, nº 122, 2024, versión *online*.

150 I. HEREDIA CERVANTES, “Ley aplicable a los contratos internacionales de crédito al consumo”, *Revista de Derecho Mercantil*, nº 302, 2016, versión *on line*.

151 Vid. F. ESTEBAN DE LA ROSA, *La protección de los consumidores en el mercado interior europeo*, Comares, Granada, 2003, pp. 270-271; id. “El papel del nexo de causalidad en el sistema europeo de competencia internacional de los contratos de consumo: ¿una condición para el olvido?”, *La Ley Unión Europea*, mes 11, 2014, versión *on line*.

152 Dentro de nuestras fronteras, son bien conocidas las fórmulas de tiempo compartido de tipo societario, particularmente el sistema *club*, modalidad de importación anglosajona bien acogida por los ciudadanos de esa procedencia y con gran predicamento en los complejos turísticos situados en nuestro territorio; La fórmula se desarrolla en torno a un *club* o asociación en la que es imprescindible ingresar para poder acceder al disfrute del alojamiento turístico durante la franja temporal correspondiente, mediante el sistema de turnos. Entre el socio y el alojamiento está el *club* quien ordena el sistema de turnos. El adherente es titular de un derecho personal, no real en relación con el inmueble, pudiendo utilizar en base a ese derecho, cualquiera de los alojamientos del *club* a través de un sistema de reservas de acuerdo con lo previsto en los estatutos del *club*. A este respecto, vid. L. COSTAS RODAL, “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”, *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, nº 3, 2017, versión *on line*). En esta figura el trustee actúa como titular de unos derechos que ha de ejercer siempre en beneficio de otro, basando su presencia en una rela-



bien, como un negocio jurídico del que se deriva un derecho real sobre el inmueble, pero relativo solamente a un tiempo determinado al año<sup>153</sup>.

Tanto el marco jurídico desarrollado por el Reglamento (CE) 593/2008 así como el implementado en la Directiva 2008/122/CE demuestran plena armonía en tanto que el Reglamento ha tenido el acierto de normalizar el contrato de aprovechamiento de bienes inmuebles en sede de «contratos de consumo» y la Directiva complementa la salvaguarda del consumidor<sup>154</sup> reforzando ello la certeza normativa entre los diversos operadores jurídicos<sup>155</sup>.

Asimismo, en el plano interno, concretamente en el artículo 17 Ley 4/2012, se establece el régimen de Derecho internacional privado centrado únicamente en Ley aplicable y su correspondiente eficiencia conflictual.

A tenor del citado precepto, el legislador entiende que si la Ley aplicable al negocio suscrito entre las partes, esto es, empresario y consumidor, toma como base el sistema de normas de conflicto del Reglamento (CE) 593/2008, y el ordenamiento jurídico aplicable es el de un Estado no miembro, el consumidor

dispondrá de la posibilidad de implorar la protección jurídica que le ofrece la Ley 4/2012 toda vez que, el inmueble esté situado en el territorio de un Estado miembro o el contrato, no estando directamente relacionado con un bien inmueble, lo esté con las actividades que el empresario ejerza en un Estado miembro o que tenga proyección en la UE.

*La Ley de la residencia habitual del consumidor se aplica, a falta de elección por las partes, con carácter imperativo y con independencia de que exista o no otra ley, potencialmente aplicable, más protectora del consumidor*

Por tanto, cuando el contrato se rija por la Ley de un Estado miembro,

cualquier renuncia a los derechos reconocidos a los consumidores devendrá como nula y, por ende, los jueces competentes deberán aplicarla de oficio<sup>156</sup>.

Precisamente con estos puntos de conexión, el legislador comunitario asegura el empleo del Derecho de la Unión y así garantiza la protección del adquirente-consumidor de *Time-Sharing* para aquellos supuestos que presenten especial vinculación con la UE. Como muy bien colige cierto sector de la doctrina, el precepto protege al consumidor activo, que es el que se ha trasladado a otro Estado para consumir allí; en tal caso, el contrato se regirá por la Ley elegida por las partes o en su defecto por la Ley del país de la sede del empresario [artículo 4. a) y b)]; por este motivo debe intervenir la Directiva y en su caso la Ley 4/2012, para asegurar la aplicación del Derecho Europeo<sup>157</sup>.

A *sensu contrario*, hay otro sector que valora la cuestión en el sentido de que el término «consumidor» atribuido por la Directiva —toda persona física que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión— no es relevante en lo que se refiere a la distinción entre consumidor activo y pasivo<sup>158</sup>.

ción de confianza con quien instituye el trust —*setlor*— y con quien está llamado a recibir el resultado de su gestión —*beneficiary*— (Vid. M.ª E. SÁNCHEZ JORDÁN y L. J. CAPOTE PÉREZ, “Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Aplicación de la Ley 42/1998. Prohibición de anticipos por el adquirente al transmitente mientras existe la posibilidad de desistir del contrato. Alcance de la prohibición a las cantidades entregadas al transmitente o a un tercero designado por éste. Comentario de las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 y 20 de noviembre de 2015 (4898/2015 y 4888/2015)”, en M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina civil y mercantil*, vol. 7, 2015, p. 98).

- 153 Vid. A-L. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2ª ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2022, p. 3513.
- 154 El artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008, sólo protege a los consumidores pasivos. La idea que subyace a esta opción de política legislativa es aparentemente persuasiva. Los consumidores activos deben ser tratados como consumidores del país al cual se desplazan. Sin embargo, esto no es necesariamente así, en la medida en que el Reglamento permite un juego irrestricto de la autonomía de la voluntad. Afortunadamente, en el caso de los consumidores activos *intracomunitarios* este problema se resuelve parcialmente por el juego de las Directivas. Así queda contemplado por F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, “Obligaciones contractuales”, en A. BORRÁS RODRÍGUEZ (Coord.), *La Cooperación en materia Civil en la Unión Europea: Textos y comentarios*, Aranzadi, Navarra, 2009, pp. 624-625.
- 155 Cfr. J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, “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. Aspectos de Derecho internacional privado”, *Revista española de derecho internacional*, vol. 65, nº 1, 2013, p. 282.
- 156 Vid. I. LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ y J. ARRIETA MARTÍNEZ DE PISÓN, “Contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio”, en M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), J. M. ALMUDÍ CID y M. A. MARTÍNEZ LAGO (Coords.), *Contratos: civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, vol. III, Aranzadi, Navarra, 2014, pp. 822-823.
- 157 Vid. J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, “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. Aspectos de Derecho internacional privado”, *Revista española de derecho internacional*, vol. 65, nº 1, 2013, pp. 283-284.
- 158 La consecuencia sobre los contratos relativos a inmuebles es que la protección de la Directiva 2008/122/CE, a través de las normas de transposición, se extiende a los consumidores en todo caso, sean activos o pasivos. Precisión de E. C. TORRALBA MENDIOLA, “El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos afines ante la prueba del derecho internacional privado”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, nº 3, 2012, pp. 66-67.



### IV. Epilogus

La *Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia* ha introducido ciertas modificaciones en la Ley 4/2012, de 6 de julio a fin de aumentar la seguridad jurídica en tanto que, los cambios afectan tanto a los derechos regulados, como a las acciones de invalidez de los adquirentes de tales bienes. Ha incluido, de forma sorpresiva, la variación del plazo de prescripción en lo que se refiere a la acción de nulidad, pues hasta el momento presentaba la característica de imprescriptible. Su disposición adicional segunda fija un plazo de prescripción de cinco años, a computar desde la fecha de su entrada en vigor, es decir, desde el 3 de abril de 2025, para cualquier acción dirigida a la declaración de invalidez de los contratos celebrados a partir del 5 de enero de 1999 mediante los que hayan transmitido o comercializado derechos regidos con arreglo a regímenes jurídicos preexistentes a la Ley 42/1998, cuando dichas acciones estén fundadas en la contravención de normas imperativas contenidas en dicha ley. Y, de igual forma, establece el mismo plazo de prescripción para la acción de declaración de invalidez de un contrato en el que se haya transmitido un derecho sujeto a la Ley 42/1998 y el fundamento de la acción sea el carácter determinable o flotante de los derechos adquiridos, determinando para ambos casos que, transcurrido ese plazo sin ejercitar la acción se considerarán convalidados los contratos. Asimismo, contempla la subsanación por el transcurso del tiempo de

contratos que son nulos de pleno derecho, contradiciendo de esta forma toda la doctrina jurisprudencial que establece que los actos radicalmente nulos o nulos de pleno derecho no son susceptibles de subsanación o convalidación.

En el terreno judicial, a raíz de la incipiente STS de 30 de octubre de 2024<sup>159</sup>, la Magistrada Parra Lucán entiende que, cuando las partes, en un contrato de aprovechamiento por turno de uso de bienes inmuebles categorizado como *contrato de consumo*, escogen la ley del país de su residencia habitual y el profesional dirige sus actividades a ese país, dicha designación debe ser concebida como válida. Sin embargo, según el artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008, esa elección no puede privar al consumidor de las protecciones imperativas de su ley nacional. En este sentido, los consumidores presentaban residencia en el Reino Unido y la ley seleccionada resultó ser la inglesa, por tanto, coincidente con su domicilio. Así las cosas, la magistrada, brillantemente, concluyó que el Derecho aplicable debía ser el inglés. Más aún, rechaza el argumento de que la Ley 4/2012, de 6 de julio fuera imperativamente aplicable, ya que no todas sus disposiciones son normas internacionalmente imperativas. A mayor abundamiento, determinó que correspondía a las partes probar el contenido y la vigencia del derecho inglés<sup>160</sup>, cuestión no tratada en este estudio, pero que derivó en la imposibilidad de declarar la nulidad de los contratos bajo el prisma de la ley española.

Conviene advertir que, en la fase de apelación, se consideró que la cláusula

de elección del Derecho inglés incluida en los contratos litigiosos era nula porque la empresa predponente trataba de imponer a su favor dicha Ley y no en interés del consumidor menoscabando, por ende —de manera considerable—, la exigencia general de previsibilidad de la ley y, en consecuencia, el principio de seguridad jurídica en las relaciones contractuales con consumidores. A este respecto, se desplazó la aplicación del artículo 6 Reglamento (CE) 593/2008 imponiéndose la conexión de la residencia habitual de la compañía prestadora del servicio —apartado b), del párrafo 1, del artículo 4— activándose, por ello, la ley española.

Ciertamente, una cláusula de elección de la Ley aplicable contenida en las condiciones generales de venta de un profesional y que no ha sido negociada individualmente puede devenir como abusiva cuando induzca a error al consumidor dándole la impresión de que únicamente esa Ley se aplica al contrato, sin informarle de que le ampara también, en virtud del Reglamento Roma (CE) 593/2008, la protección que le garantizan las disposiciones imperativas del Derecho que sería aplicable de no existir esa cláusula, es decir, la ley del país en el que tenga su residencia habitual.

No obstante, aunque fuera una condición general no negociada, la cláusula de sumisión al Derecho inglés es válida porque, como se ha indicado anteriormente, coincide con la Ley de su residencia habitual. Por consiguiente, se perciben sendos abusos constantes por parte de las empresas comercializadoras

159 Vid. nota al pie nº 142.

160 ARENAS afirma que dicho pronunciamiento supondrá un cambio significativo en el desarrollo de los procesos con elemento extranjero dado que habilitará al demandado a que triunfe en sus pretensiones simplemente probando que ninguno de los derechos alegados y probados por el actor es el que realmente se aplique al caso: Cfr. R. ARENAS GARCÍA, “Imperatividad de la norma de conflicto y aplicación del Derecho extranjero. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1427/2024, de 30 de abril de 2024”, *Anuario Español de Derecho Internacional Privado*, Tomo XXIV, 2024, p. 349. Es más, YBARRA sostiene que obligar a probar el Derecho inglés a los demandantes, que no lo habían alegado ni, por lo tanto, probado, es toda una incongruencia, y puede implicar de cara al futuro una injustificada situación de ventaja para el demandado indolente que alegue un Derecho extranjero y no lo pruebe: Cfr. A. YBARRA BORES, “Las consecuencias de la falta de prueba del Derecho extranjero y la carga de su prueba. La preocupante sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2024”, *Bitácora Millennium DIPr: Derecho Internacional Privado*, n.º 20, 2024, p. 12. En cambio, CALVO y CARRASCOSA manifiestan que, la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la acreditación del Derecho extranjero debe ser recibida con plena satisfacción por los especialistas en Derecho internacional privado. Esta nueva línea de doctrina legal del Tribunal Supremo asegura que el Derecho internacional privado cumpla con la función que el legislador le ha asignado. Con esta nueva lectura interpretativa, el Tribunal Supremo incorpora varias proposiciones prácticas que son aplicables a los procesos civiles regidos por un Derecho extranjero: Cfr. A. CALVO CARAVACA y J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, “La luz vence a la oscuridad: la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la prueba del derecho extranjero”, *Actualidad Civil*, nº 4, 2025, versión online.



de estos derechos, ofreciendo contratos sin el contenido mínimo fijado por ley y, por esta razón, no ha lugar a duda de que, dicho pronunciamiento será de gran calado debido a que existen varios procesos abiertos contra la misma compañía demandada a la que accedieron un elevado número de contratantes del Reino Unido.

En verdad, frente al advenimiento de un litigio transfronterizo y en aras de la senda seguida tanto por el Tribunal de Justicia de la Unión, así como por el Tribunal Supremo español se debe entender que el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles debe estar anclado a las operaciones negociales del Derecho de Consumo<sup>161</sup>, aun cuando el Reglamento (UE) 1215/2012 guarde silencio. En esta urdimbre y, con el resplandor otorgado por el asunto *Jana Petruchová*<sup>162</sup> el juzgador europeo ha efectuado una sobresaliente analogía entre los Reglamentos (CE) 593/2008 y (UE) 1215/2012 en materia de obligaciones contractuales de consumo. Meridianamente claro, el Tribunal de Luxemburgo advierte que, el Reglamento (CE) 593/2008 y el

Reglamento (UE) 1215/2012 persiguen objetivos distintos<sup>163</sup>. Así, el Reglamento (CE) 593/2008 se aplica a las obligaciones contractuales en materia civil y mercantil en las situaciones que impliquen un conflicto de leyes a fin de determinar el Derecho material aplicable<sup>164</sup>, mientras que el Reglamento (UE) 1215/2012 tiene por objeto fijar las normas que permitan determinar el tribunal competente para resolver un litigio en materia civil y mercantil que verse, en particular, sobre un contrato celebrado entre un profesional y una persona que actúa con un fin ajeno a su actividad profesional, de manera que esta última quede protegida en tal situación<sup>165</sup>.

Ahora bien, el punto de mira debe estar focalizado en la posición que ostenta el consumidor en el contrato y la finalidad del mismo, esto es, actuación ajena y completamente independiente a cualquier actividad profesional y, que el lucro obtenido de la transacción sea, meramente, para uso particular. En esta nebulosa no debe caer en vano lo determinado por el considerando 7 Reglamento (CE) 593/2008 del cual se desprende que, el ámbito de aplicación

material y todas sus disposiciones deben ser coherentes con el Reglamento (UE) 1215/2012<sup>166</sup>. A criterio de ciertos autores, el juez de Luxemburgo vuelve a inclinarse por una interpretación del Derecho Europeo de claro cariz neutro en cuanto a los aspectos circunstanciales que puedan rodear a la relación jurídico-económica<sup>167</sup>.

*Sereno more modoque habita disputatio profecto ad exitus ducit.* Así, a la luz del sentir del legislador patrio, del Alto Tribunal Español y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea<sup>168</sup> cabe afirmar que, la certeza y confianza y, consiguientemente la estabilidad y el orden en la sociedad respecto de las cuestiones que, por supuesto, han resultado sumamente controvertidas y complejas en sede judicial, deben encontrar acomodo en un armazón jurídico-económico transfronterizo consagrado bajo el postulado de brindar, a los adquirentes —consumidores—, valiosas garantías en base a las cuales sus derechos estarán protegidos en el uso de bienes inmuebles situados en otros países del espacio europeo diferentes al de sus residencias habituales. ■

161 En verdad, de conformidad con los recientes pasos dado por el Tribunal de Luxemburgo, tanto en el Derecho procesal civil internacional como los conflictos de leyes, se aboga por la protección del consumidor a través de elegir el foro o el resultado jurídico más favorable. Reflexión de A. HEMLER, "The «consumer jurisdiction of the joinder of parties» in the Brussels Ibis Regulation and the comparison between the law applicable to consumer contracts and other contracts in the Rome I Regulation", *Praxis des Internationalen Privat- und Verfahrensrechts*, Issue 4, 2024, versión online.

162 Sentencia del TJUE de 3 de octubre de 2019, asunto C-208/18, *Petruchová*: EU:C:2019:825.

163 En ocasiones, resultará posible que aparezcan contradicciones entre las normas de competencia o de Derecho aplicable, *vid.* R. ARENAS GARCÍA, "Tiempo y valores esenciales del ordenamiento en DIPr", en S. ÁLVAREZ GONZÁLEZ, R. ARENAS GARCÍA, PA: DE MIGUEL ASENSIO, S. SÁNCHEZ LORENZO Y G. STAMPA CASAS (Eds.): *Relaciones transfronterizas, globalización y derecho: Homenaje al prof. Dr. José Carlos Fernández Rozas*. Thomson Reuters-Civitas, 2020, libro electrónico.

164 No se ha de perder de vista que el propósito del Reglamento (CE) 593/2008 es la unificación de las normas de conflicto de los Estados miembros de la Unión referidas a los contratos, desactivando toda posibilidad de *forum shopping*, y, así, con independencia de cuál sea la jurisdicción del Estado miembro ante el que pueda plantearse el litigio, que la ley aplicable sea siempre la misma (*Vid.* PAREDES PÉREZ, J.I., "La noción de consumidor a efectos de la aplicación de los foros de protección del Reglamento de Bruselas I bis a litigios relativos a instrumentos financieros y de inversión. Sentencia del Tribunal de Justicia de 3 de octubre de 2019, asunto C-208/18: *Petruchová*", *La Ley Unión Europea*, núm. 75, 2019, versión online).

165 Especial atención revisten los apartados 62 y 64 del asunto *Jana Petruchová*.

166 De manera análoga, en la STJUE de 16 de enero de 2014, asunto C-45/13, *Kainz*, EU:C:2014:7, el juzgador europeo aboga por garantizar la coherencia entre, por una parte, el Reglamento (UE) 1215/2012, y, por otra, el ámbito de aplicación material y las disposiciones del Reglamento (CE) 864/2007.

167 Se plantea la duda si la «Doctrina Petruchová» tiene un alcance amplio y es capaz de aterrizar en el campo de la aplicación sustantiva o material o, si por el contrario, su margen de actuación, en lo que supondría una interpretación rigorista del criterio europeo, sólo ha de tener lugar en el examen inicial de competencia judicial internacional, *cfr.* PEREA GONZÁLEZ, A., "El concepto de consumidor en el alambre: alcance y futuro de la «Doctrina Petruchová»", *Diario La Ley*, nº 9544, 2019, versión online.

168 La reflexión de FERNÁNDEZ ROZAS al entender que, la articulación entre el TJUE, los jueces ordinarios y los tribunales constitucionales no puede resolverse mediante jerarquías rígidas, sino a través de una cooperación leal que reconozca la pluralidad de funciones y la legitimidad complementaria de cada instancia en la protección de los derechos y en la garantía del orden constitucional y supranacional, pone de relieve la complejidad del equilibrio entre el principio de primacía del Derecho de la Unión y el respeto a la autonomía procesal de los Estados miembros. *Cfr.* FERNÁNDEZ ROZAS, J.C., "Las cuestiones preliminares planteadas por los tribunales ordinarios objetando la doctrina del Tribunal Constitucional: riesgos y consecuencias", *La Ley Unión Europea*, nº 135, Sección Tribuna, 2025, versión online.