

Dret Internacional i Comparat

La dimensió transnacional del dret al gaudi de béns immobles en règim de temps compartit: avenços normatius i últimes tendències jurisprudencials*

DAVID CARRIZO AGUADO**

Professor Contractat Doctor de Dret internacional privat

Universidad de León



Sumari: I. MARC JURÍDIC EN EL PLA SUBSTANTIU. 1. NORMA IMPERANT EN L'ORDRE ESPANYOL: LA CLARA INFLUÈNCIA DEL DRET DE LA UNIÓ EUROPEA. 1.1. Aspectes preliminars: la repercussió en el mercat internacional. 1.2. Panoràmica de la normativa vigent. 2. ACLARIMENTS CONCEPTUALS I PICADA D'ULLET A LA JURISPRUDÈNCIA INTERNA ESPANYOLA. 2.1. Intricada tasca de comprensió. 2.2. Traçabilitat liderada per l'Alt Tribunal espanyol. 2.3. Naturalesa jurídica. II. MESURES DE DEFENSA AL CONSUMIDOR I TIPOLOGIA DE COMPANYIES OFERENTS DE TIME-SHARING. 1. GARANTIES EN LA TUTELA AL CONSUMIDOR. 1.1. La informació precontractual. 1.2. La informació addicional. 1.3. Informació i control de publicitat. 1.4. La forma del contracte. 1.5. Contingut mínim del contracte. 1.6. Dret de desistiment. 1.7. Resolució del contracte com a conseqüència de l'impagament de quotes de manteniment. 2. TIPUS D'EMPRESSES TURÍSTIQUES DE TEMPS COMPARTIT. 2.1. Propietari i/o promotor. 2.2. Empresa de serveis. III. EL DRET D'ÚS PER TORN DE BÉNS IMMOBLES I EL SEU REFLEX EN LES NORMES DE DRET INTERNACIONAL PRIVAT. 1. EL PUNT DE PARTIDA. 1.1. 1.1. La presència transfronterera en la situació juridicoprivada. 1.2. Diferenciació substancial de la relació jurídica. 2. DELIMITACIÓ DE LA COMPETÈNCIA JUDICIAL INTERNACIONAL. 2.1. Qualificació com a dret real. 2.2. Qualificació com a dret obligacional. A. Contextualització en el mercat operant. B. Coordenades generals delineades pel legislador europeu. C. Articulació en el procés civil transfronterer. D. Idiosincràsia del fòrum. 3. DETERMINACIÓ DE LA LLEI APLICABLE. 3.1. Designació com a dret real. 3.2. Designació com a dret obligacional. A. Esfera europea. B. Àmbit intern. IV. EPÍLEG.

* Aquest treball forma part dels projectes següents: 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), finançat per MCIN/AEI/10.13039/501100011033 i per la Unió 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 i IP 2: Dr. Eugenio OLMEDO PERALTA). A més, l'estudi s'ha realitzat en el marc de les activitats del Grup de Recerca Consolidat ULE «Derecho Europeo, Historia Jurídica y Organizaciones sociales: EUROHIST.org» l'autor del qual és l'IP.

** Acreditat a la figura de Professor Titular d'Universitat. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9427-287X>

I. Marc jurídic en el pla substantiu

1. Norma imperant en l'ordre espanyol: la clara influència del dret de la Unió Europea

1.1. Aspectes preliminars: la repercussió al mercat internacional

D'acord amb les últimes dades proporcionades per l'últim Baròmetre del Turisme Mundial d'«ONU Turismo», es calcula que 1.400 milions de turistes van fer viatges internacionals el 2024, cosa que indica la pràctica recuperació (el 99 %) dels nivells anteriors a la pandèmia. Aquestes xifres representen un augment de l'11 % respecte el 2023, és a dir, 140 milions d'arribades més de turistes internacionals, amb resultats impulsats per la forta demanda posterior a la pandèmia, el rendiment sòlid dels grans mercats d'origen i la recuperació en curs de les destinacions d'Àsia i el Pacífic. Aquesta dada demostra que el turisme ha deixat de ser una activitat minoritària per ser utilitzada per grans masses de la població en els seus períodes vacacionals¹.

En aquest context, els operadors turístics han ideat una sèrie de productes com ara gaudir d'un bé immoble en règim d'aprofitament per torn. Així, es fa necessari establir un règim legal

encertat per tal d'incrementar, encara més si és possible, el volum de contractacions, essencialment transnacionals, sota la balança justa dels drets i les obligacions imperants per a les dues parts contractants.

En aquest context, els operadors turístics han ideat una sèrie de productes com ara gaudir d'un bé immoble en règim d'aprofitament per torn

Des del punt de vista econòmic, l'explotació d'establiments turístics d'allotjament en règim d'aprofitament per torn presenta alguns avantatges tant per als promotors com per als adquirents. Permet als promotors optimitzar les inversions realitzades, atès que cadascuna de les unitats d'allotjament de què disposa l'establiment turístic poden ser ocupada amb caràcter exclusiu i successivament per una pluralitat d'usuaris i per períodes específics al

llarg de l'any. D'aquesta manera, es pot repartir el cost de la construcció entre un nombre de persones més gran que el nombre d'apartaments. Igualment, aquesta fórmula d'accés a un allotjament vacacional també reporta incentius als adquirents, si tenim en compte que assegura la disponibilitat de l'allotjament en el període de l'any en què veritablement l'han d'utilitzar i durant tota la vigència del règim². De fet, és escollida per determinats turistes, essencialment estrangers, per evitar pagar preus elevats juntament amb impostos que graven la propietat³. Naturalment, presenta un incentiu suprem per a persones de països diferents dels que està situat l'allotjament, ja que són ciutadans als quals, precisament, per tenir la seva residència en un altre país, no els interessa adquirir un allotjament en un altre Estat⁴.

1.2. Panoràmica de la normativa vigent

El Reial Decret llei 8/2012, de 16 de març, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga durada, de revenda i d'intercanvi⁵, va derogar la Llei 42/1998, de 15 de desembre, sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries⁶

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 gener de 2025.

2 No es poden obviar els inconvenients que, sens dubte, pot presentar aquesta figura: problemes derivats de l'ús comú d'un mateix immoble per diferents persones, tot i que aquest ús no sigui simultani, sinó successiu; frau per serveis oferts i després no proporcionats per part dels promotors. Així ho aborda M. PINO ABAD, «El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», a L. M. MIRANDA SERRANO i J. PAGADOR LÓPEZ (Coords.), *Derecho (privado) de los consumidores*, Marcial Pons, Madrid, 2012, p. 267-268.

3 En el pretès objecte del litigi transfronterer que es dimana de la SAP de Màlaga, de 26 de juny de 2019: ES:APMA:2019:454, atès que els contractants són de nacionalitat anglesa, el jutge entén que, l'existència de «limitacions de disponibilitat» i la possibilitat de concurrència de «sol·licituds simultànies» han de considerar-se incompatibles amb el concepte d'arrendament per temporades, ja que descarten que els drets d'ús s'adquireixen amb caràcter excloent d'altres socis durant períodes concrets en cada anualitat, i, a més, els criteris d'assignació dels drets d'ocupació no poden ser més inconcrets perquè dependrà del que decideixi la societat gestora.

4 Aquest tipus contractual neix com una fórmula que permet tenir assegurada una residència de vacances cada any, sense l'exigència de fer reserves hoteleres que poden requerir certa antelació i, en el cas de destinacions molt sol·licitades, no patir determinats inconvenients en l'adquisició de la propietat d'una segona residència. Apreciació 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», a V. CUÑAT EDO, J. MASSAGUER FONTS, F. J. ALONSO ESPINOSA i E. GALLEGÓ SÁNCHEZ (Dirs.), M^a. V. PETIT LAVALL (Coord.), *Estudios de derecho mercantil: liber amicorum profesor Dr. Francisco Vicent Chuliá*, Tirant lo Blanch, València, 2013, p. 1120.

5 BOE núm. 166, de 17 de març del 2012. Unes pinzellades bàsiques a 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», versió en línia: <https://previa.uclm.es/centro/cesco/>.

6 El règim de la Llei 42/1998 era imperatiu quant a les opcions admissibles en la configuració d'aquest dret, i així únicament permetia altres drets amb naturalesa diferent si aquests existien amb anterioritat a la llei i complien amb algunes condicions d'adaptació. Convé tenir present el que indiquen J. A. MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS i J. FLORES RODRÍGUEZ, «Comentarios a la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico», *Actualitat civil*, núm.17-18, 2012, versió en línia. Fins i tot, es destaca que, abans de la derogació del Reial



vigent fins al 8 de juliol del 2012. Si bé en aquesta data va ser derogat i reemplaçat per la vigent *Llei 4/2012, de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga durada, de revenda i d'intercanvi i normes tributàries*,⁷ modificada molt recentment

per la *Llei orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia*⁸.

Amb l'arribada de la *Llei 4/2012*, de 6 de juliol, es va pretendre enfortir la seguretat jurídica de les parts contractants, essencialment aconseguir la protecció efectiva del consumidor⁹.

Tal com destaca la doctrina *ius privatista*, la finalitat perseguida per la Directiva 2008/122/CE consisteix a establir un marc normatiu únic completament uniforme en determinades qüestions especialment rellevants per a la protecció del consumidor per raons d'índole econòmica davant l'aparició

decret llei 8/2012, hi ha autors que criticaven l'impacte d'aquesta norma, ja que consideraven que els països que tradicionalment han estat emissors de turistes i que estan immersos en una profunda crisi econòmica, no es d'esperar que les xifres de visitants batin rècords, ja que quan s'ha de practicar l'estalvi, l'oci és probablement un dels primers capítols cridats a ajustar-se, tot i que confia que la futura llei l'aprofitament per torn torni a tenir èxit. En aquest sentit, *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, versió en línia.

- 7 BOE núm. 162, de 7 de juliol de 2012. És el resultat de la transposició de la *Directiva 2008/122/CE del Parlament Europeu i del Consell de 14 de gener de 2009, relativa a la protecció dels consumidors pel que fa a determinats aspectes dels contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga durada, de revenda i d'intercanvi*. (DOUE L 33/10, de 3 de febrer de 2009). Cal afirmar que aquesta norma europea reflecteix l'evolució del mercat dels productes vacacionals, per això té un àmbit d'aplicació material més ampli que l'anterior. La seva arribada reforça la seguretat jurídica que els consumidors requereixen, ja que el turisme té un paper transcendental a l'economia d'un estat. Així ho apunta M^a. P. POUS DE LA FLOR, «El aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico y su reforma en el ámbito europeo», a 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, p. 199-200. Per a una anàlisi exhaustiva 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*, núm. 222, 2009, versió en línia; 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*, núm. 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*, núm. 309, 2010, p. 93-101; M^a. D. SERRANO CASTRO, «Comentarios al Anteproyecto de Ley sobre contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles», *Diario La Ley*, núm. 7719, 2011, versió en línia.
- 8 BOE núm. 3, de 3 de gener de 2025: Concretament, amb efectes des del 3 d'abril de 2025, s'han modificat els articles 23.6 i 30.1 i s'hi han afegit, amb els mateixos efectes, les disposicions addicionals 1 i 2. Des d'una perspectiva internacional, la reforma segueix una tendència global cap a sistemes judicials més eficients, i s'alinea amb les directrius de la Unió Europea en matèria d'accés a la justícia i resolució extrajudicial de conflictes. D'això en dona compte 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*, núm. 22, 2025, versió en línia. ÁZCÁRRAGA percep de manera positiva que l'EL 1/2025 no s'hagi oblidat dels assumptes civils i mercantils d'índole internacional, encara que entén que la seva regulació és millorable en diversos sentits. D'una banda, perquè suscita múltiples dubtes interpretatius ja des de la lectura del seu àmbit d'aplicació. I, d'altra banda, perquè la definició de conflicte transfronterer importada des de la Llei reguladora de la mediació no és satisfactòria: Cf. C. AZCÁRRAGA MONZONÍS, «MASC y nuevo requisito de procedibilidad, también en conflictos transfronterizos (Parte II)», *Bitácora Millennium DIPr. Derecho Internacional Privado*, núm. 22, p. 24. CARRASCOSA, assevera que, la introducció a Espanya dels MASC obligatoris en la litigació civil internacional fa que el sistema jurisdiccional espanyol resulti molt poc competitiu a escala mundial. Abans d'arribar al jutge espanyol i abans que aquest faci sentència sobre el fons de l'assumpte cal superar processos de negociació (MASC) que poden resultar molt ineficients. Per tant, és previsible que les parts prefereixin situar els seus litigis davant els tribunals d'altres Estats que no exigeixen, abans d'interposar una demanda, haver anat a un previ MASC: Cf. CARRASCOSA GONZÁLEZ, J., «Los medios adecuados de solución de controversias (MASC) y el Derecho Internacional Privado tras la Ley Orgánica 1/2025», *Actualidad Civil*, núm. 7, juliol de 2025, versió en línia.
- 9 Per les característiques particulars d'aquest tipus de contractes, el legislador espanyol ha decidit no incloure aquesta matèria dins la Llei 3/2014, de 27 de març, sinó que s'ha mantingut com a llei especial, pel seu caràcter concret i especialitzat, però això no implica que es puguin aplicar altres normes de protecció als consumidors, com les referents a clàusules abusives, publicitat o contractes a distància. Així ho disposen S. DÍAZ ALABART i M^a. T. ÁLVAREZ MORENO, «Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico», a S. DÍAZ ALABART (Coord.), *Manual de Derecho de Consumo*, Reus, Madrid, 2016, p. 247-248 i R. I. HERRADA ROMERO, «Capítulo XII. Contratos turísticos», a S. DÍAZ ALABART (Dir.), M^a. P. REPRESA POLO (Coord.), *Manual de Derecho Privado de Turismo*, Reus, Madrid, 2017, p. 262-263. En efecte, el pas del temps havia de procurar una major seguretat jurídica en la protecció de l'adquirent d'aquests productes, però l'harmonització desitjada no s'ha aconseguit, ja que el legislador europeu va permetre que cada país regulés com considerés convenient la naturalesa jurídica d'aquest dret. Interessant afirmació d'I. GONZÁLEZ CABRERA, «Algunas reflexiones sobre la futura regulación del derecho de aprovechamiento por turno en España», *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 26, 2011, p. 44-45. Això no obstant, la Directiva 2008/122/CE, en la mateixa línia que l'anterior, deixa a cadascun dels estats membres la qüestió de l'estructura i l'organització del règim d'aprofitament. Així ho recorda A. PANIZA FULLANA, «El Derecho del turismo en la Unión Europea: regulación actual, novedades normativas y propuestas de futuro», *Estudios turísticos*, núm. 184, 2010, p. 116.

al mercat de noves fórmules i productes vacacionals¹⁰. No oblidem que la principal raó que va motivar, primer en l'àmbit europeu i posteriorment en l'àmbit nacional, la regulació del fenomen de temps compartit va ser la necessitat de protegir els qui adquirien drets d'allotjament sota aquest règim d'ocupació¹¹.

Així les coses, amb l'aprovació de la Llei 4/2012, de 6 de juliol, s'ha culminat la tasca de transposició de la Directiva 2008/122/CE, que ha aportat seguretat jurídica i estabilitat econòmica a un sector que ha d'estar cridat a relançar l'activitat turística, ja que aborda en la seva totalitat els règims de naturalesa contractual o associativa constituïts a l'empara de la normativa comunitària¹². D'aquesta manera, s'aconsegueix oferir un esquema jurídic clar a unes figures que avui tenen difusió en un mercat caracteritzat pel caràcter transnacional¹³.

2. Aclariments conceptuals i picada d'ullet a la jurisprudència interna espanyola

2.1. Intricada tasca de comprensió

A l'article 2 de la Llei 4/2012, de 6 de juliol, es troben la definició i els límits en què se situa el contracte d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic:

S'entén per contracte d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic aquell de durada superior a un any en virtut del qual un consumidor adquireix, a títol oneros, el dret a utilitzar un o més allotjaments per pernoctar durant més d'un període d'ocupació.

Aquesta modalitat d'allotjament vacacional s'ha conegut comunament com a multipropietat, «time-sharing» o temps compartit¹⁴. No obstant això, convé recordar que el terme «multipropietat» ha quedat completament proscriu, malgrat ser concís i descriptiu al respecte¹⁵.

En qualsevol cas, l'aprofitament per torn d'un bé immoble es pot traçar com el dret que posseeix l'adquirent a gaudir d'un allotjament susceptible d'utilització independent amb caràcter exclusiu durant un període específic de cada any, consecutiu o altern, ja que aquest règim només pot recaure sobre un edifici, un conjunt immobiliari o un sector arquitectònicament diferenciat. És a dir, tots els allotjaments independents que l'integren, a excepció dels locals, han d'estar sotmesos a aquest règim¹⁶. Per aquest motiu, s'ofereix a l'usuari la possibilitat de gaudir d'un habitatge turístic durant un determinat període de temps sense necessitat d'adquirir íntegrament la propietat¹⁷. Això deriva en el fet que, en cap cas, no es podrà vincular a una quota indivisa de propietat.

El marc en què es desenvolupa acostuma a seguir el patró en què un propietari o promotor construeix o compra a un constructor allotjaments vacacionals i ofereix als consumidors

- 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*, núm. 222, 2009, versió en línia.
- 11 M.ª E. SÁNCHEZ JORDÁN i 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)», a 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, núm. 1, 2010, p. 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*, núm. 33, 2014, p. 94.
- 14 Anteriorment era conegut amb la idea enganyosa de multipropietat, per barrejar una sèrie de figures contractuals de naturalesa jurídica diversa, que permeten al consumidor el dret a utilitzar temporalment un immoble ubicat en un complex turístic. Aquest dret d'aprofitament a temps compartit s'ha anat articulat tenint en compte el seu caràcter real, obligacional o com a participació accionarial en una societat titular d'immobles. Si bé, el consumidor ocupa una posició de debilitat per la complexitat de contractes, la importància de les sumes que compromet, la pressió i els mètodes de màrqueting utilitzats i, fins i tot, el moment de vacances en què contracta, i afecta en gran mesura els turistes estrangers. Sobre aquest particular, vid. A. QUIÑONES ESCÁMEZ, «Contratos internacionales de consumo y «time-sharing»», a A.-L. CALVO CARAVACA i J. CARRASCOSA GONZÁLEZ (Dir.), *Curso de contratación internacional*, Colex, Madrid, 2006, p. 829-830.
- 15 La proscripció esmentada corre paral·lela a la creació *ex novo* d'un dret real limitat, d'ús o gaudi, fins ara desconegut en l'àmbit de la legislació espanyola: el dret d'aprofitament per torn, el règim normatiu del qual desgrana acuradament l'antiga Llei 42/1998, integrada ara a la Llei 4/2012. De cap a cap de la llei, no hi ha dubte que el legislador ha configurat un nou dret real limitat de gaudi, per a la identificació del qual considera perfectament ajustada l'expressió dret d'aprofitament per torn. Brillantment ho descriu C. LASARTE ÁLVAREZ, *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Dykinson, Madrid, 2015, p. 213-214.
- 16 A manera exemplificativa, a la SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 3 de juliol de 2019: ES:APTF:2019:1759 el contracte objecte de la litis transmet 1/52 part d'un immoble, de manera que s'incardina en el que és pròpiament un aprofitament de torn d'un bé immoble que és, ahora, un bé turístic, però amb l'especialitat que li confereix el seu caràcter arrel que subjecta el contracte a les especialitats legals previstes a la Llei 4/2012.
- 17 Hi ha un cert debat al voltant de la configuració del caràcter flotant dels espais d'allotjament i del temps d'ocupació d'aquests. Ho adverteix L. CAPOTE PÉREZ, *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, València, 2009, p. 40.



un dret que no és el de propietat, sinó un mer dret d'aprofitament per un temps determinat a l'any¹⁸. Aquest dret de gaudi pot estar referit a un apartament concret o a alguns dels apartaments que posseeix el promotor o comerciant a diferents llocs. Així, l'adquirent-consumidor pot decidir en cada període que li correspongui en quin d'aquests vol gaudir de les seves vacances. És el que es coneix amb la fórmula «club de vacances»¹⁹.

Generalment, es tracta de contractes que tenen per objecte l'adquisició de punts fraccionats²⁰, és a dir, un sistema flexible que habilita per reservar vacances en ubicacions distribuïdes a tot el món. L'adquisició de punts confereix als seus titulars el dret a ocupar les instal·lacions del club vacacional i a intercanviar-los per setmanes de vacances bé en complexos situats a Espanya bé en diferents «resorts» en altres llocs del món, sense que aquests punts

fraccionats transfereixin ni atorguin el dret d'ús de cap propietat assignada i això tot i que es descriu l'objecte d'identificació (parts o múltiples) i s'assenyali un *resort* en particular²¹.

2.2. Traçabilitat liderada per l'Alt Tribunal espanyol

La doctrina del Tribunal Suprem ha establert que els contractes d'adquisició d'un dret d'aprofitament per torn han de complir amb els requisits del contingut mínim previst legalment per tal que l'adquirent pugui conèixer el règim legal a què queda sotmès el producte²². A més, el jutgador patri adverteix de pràctiques com l'absència d'identificació de l'objecte contractual i la desatenció de les exigències d'informació i considera que si se susciten poden causar la nul·litat del contracte²³.

Referent a això, mereix especial esment l'STS de 16 de gener de 2017:

ES:TS:2017:17 en què l'Alt Tribunal espanyol tracta directament la qüestió de la nul·litat dels contractes d'afiliació a clubs de vacances per incompliment de la ja derogada *Llei 42/1998, de 15 de desembre, sobre drets d'aprofitament per torn de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries*²⁴. El pronunciament té importància unificadora, ja que la disparitat de criteris manejats fins ara per la jurisprudència menor tenia com a conseqüència que les audiències recorrien, per salvar la nul·litat al contracte, a l'argument que el que s'adquireix són drets que formen part de paquets vacacionals de llarga durada que no constitueixen drets d'aprofitament per torn²⁵.

La concurrència d'una pluralitat de titulars de drets que recauen sobre un mateix allotjament s'organitza a través d'un sistema de torns²⁶, de manera que cada titular té un dret d'ús exclusiu durant la franja anual

18 Per això, a les diferents modalitats negocials acostuma a anar-hi unit un dret de caràcter personal proporcionat per l'afiliació a una empresa d'intercanvi que facilita la mobilitat i la variació a les destinacions vacacionals. Així ho assenyala C. GONZÁLEZ CARRASCO, «El nuevo régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3, 2012, p. 3-4.

19 P. BENAVIDES VELASCO, «La comercialización de servicios turísticos a través del sistema de «Club de Vacaciones»» a A. J. AURIOLAS MARTÍN (Coord.), *IV, V, VI Jornadas de derecho turístico en Andalucía*, Junta de Andalucía, Conselleria de Turisme i Esports, 2005, p. 219-226.

20 S'analitza aquest complex sistema a la SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 19 de febrer de 2021: ES:APTF:2021:106 en conclou l'existència d'un contracte dels previstos a l'article 23.8 de la Llei 4/2012, pel qual s'adquireixen, de conformitat amb la llei anglesa, reguladora del club en què s'integren, uns punts bescanviabls anualment pel dret a ocupar durant una o diverses setmanes uns apartaments dins dels complexos turístics oferts, o una altra sèrie de serveis turístics, sense que es pugui apreciar l'existència de contractes d'adquisició d'un dret real sobre un immoble.

21 SABIDO aprecia que els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic i altres figures contractuals es configuren com a contractes de consum en la legislació espanyola. *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, núm. 1, 2022, p. 474-475.

22 STS de 30 de gener de 2025: ES:TS:2025:447 i jurisprudència allà citada.

23 STS de 30 de gener de 2025: ES:TS:2025:434.

24 BOE núm. 300, de 16 de desembre de 1998. En relació amb el règim transitori entre ambdues normes, *vid.* STS de 21 de juliol de 2023: ES:TS:2023:3497. S'afegeix, amb efectes de 3 d'abril de 2025, per la disposició final 19.3 de la Llei orgànica 1/2025, de 2 de gener, una nova disposició addicional primera a la Llei 4/2012, que confirma la validesa dels règims preexistents fins i tot a l'anterior regulació prevista a la Llei 42/1998, els quals estaran subjectes al règim que consti inscrit en el Registre de la Propietat. Així mateix, permet que aquests contractes subjectes a règims preexistents tinguin una durada per períodes superiors als cinquanta anys, així com, fins i tot, la durada indefinida d'aquests contractes.

A més, s'introdueix una nova disposició addicional segona, per la qual s'estableix la limitació del termini per a l'exercici de qualsevol acció d'invalidesa dels contractes subscrits des del 5 de gener de 1999 que transmetin drets subjectes a règims preexistents a la Llei 42/1998, així com dels drets subjectes a aquesta norma. Concretament, s'estableix un termini de prescripció de 5 anys per a l'exercici d'accions que (i) vagin adreçades a la declaració d'invalidesa dels contractes subjectes a règims preexistents, quan aquestes accions estiguin fonamentades en la contravenció de normes imperatives contingudes a la Llei 42/1998 i (ii) vagin adreçades a la declaració d'invalidesa dels contractes subjectes a la Llei 42/1998, quan aquestes accions estiguin fonamentades en el caràcter determinable o flotant dels drets adquirits.

25 A més, el pronunciament esmentat conté un vot particular, que considera que el contracte dut a terme per la demandant no està comprès a la Llei 42/1998 i no ha estat objecte de regulació fins a l'entrada en vigor del Reial Decret 8/2012, de 16 de març, posteriorment substituït per la Llei 4/2012. Postura que, a parer de determinats autors, sembla més d'acord amb el tenor literal de les normes en joc aplicables en aquell moment, per la qual cosa la interpretació del TS resulta una mica forçada, al límit de la correcció interpretativa. I, igualment, nega la condició de consumidora a la demandant, atesa la finalitat comercial que per a ella tenia la subscripció del contracte. Excel·lent valoració d'E. RUBIO TORRANO, «DERECHOS VACACIONALES SOBRE BIENES INMUEBLES, LEGISLACIÓN APLICABLE Y CONDICIÓN DE CONSUMIDOR», *Aranzadi civil-mercantil. Revista doctrinal*, núm. 3, 2017, versió en línia.

26 Al voltant de l'especificació del torn que correspon al titular com a la identificació d'un allotjament, *vid.* STS d'11 de març de 2024: ES:TS:2024:1377.

corresponent²⁷. En opinió del Tribunal Suprem, el dret d'aprofitament per torn d'immobles atribueix al seu titular la facultat de gaudir, amb caràcter exclusiu «durant un període específic de cada any», consecutiu o altern²⁸, d'un allotjament susceptible d'utilització independent. També, té en compte que en el contracte s'han d'expressar, com a mínim, els extrems següents. En primer lloc, la identificació del bé immoble mitjançant la referència cadastral, la descripció precisa de l'edifici, de la seva situació i de l'allotjament sobre el qual recau el dret. Igualment, el torn objecte del contracte, amb indicació dels dies i les hores en què s'inicia i s'acaba²⁹.

En tot cas, cal assenyalar que el titular³⁰ del dret d'aprofitament per torn gaudeix d'un allotjament susceptible d'utilització independent de manera exclusiva i durant un període específic de cada any³¹ a més dels serveis complementaris d'allotjament com poden ser piscina, jardins, zones esportives, etc. Això no obstant, dins de les facultats que se li atribueixen no s'hi inclou la possibilitat d'alterar l'immoble ni el mobiliari afecte a aquest, per la qual cosa l'adquirent s'ha d'abstenir de

fer reformes a l'immoble o qualsevol canvi³².

La doctrina del Tribunal Suprem ha establert que els contractes d'adquisició d'un dret d'aprofitament per torn han de complir amb els requisits del contingut mínim previst legalment per tal que l'adquirent pugui conèixer el règim legal a què queda sotmès el producte

Per poder comprendre amb claredat els termes utilitzats per la Llei 4/2012, de 6 de juliol, s'han de diferenciar tres conceptes bàsics: En primer lloc, el «règim d'aprofitament per torn» inclou tot el conjunt immobiliari constituït

pels allotjaments independents sobre el qual es conforma l'aprofitament per torn. El règim només pot recaure sobre un edifici, conjunt immobiliari o sector que estigui diferenciat arquitectònicament, tot i que es permeti que un mateix conjunt immobiliari estigui subjecte alhora a un règim de drets d'aprofitament per torn i a un altre tipus d'explotació turística, sempre que els drets d'aprofitament per torn recaiguin sobre allotjaments concrets i per a períodes determinats.

En segon terme, per «torn» s'entén el període anual que cada adquirent té per gaudir del bé d'ús turístic sobre el qual recau el dret d'aprofitament.

I, finalment, el «dret d'aprofitament per torn» previst a l'article 23.1 de la Llei 4/2012³³ atorga al titular la facultat de gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any, consecutiu o altern, d'un allotjament susceptible d'utilització independent per tenir sortida pròpia a la via pròpia a la via pública o a un element comú de l'edifici en què estigui integrat i que estigui dotat, de manera permanent, amb el mobiliari adequat

27 Cadascun dels titulars gaudeix d'un allotjament de manera exclusiva, ja que cada dret concedeix l'ús del bé en franges temporals diferents, en què la setmana és la divisió temporal utilitzada amb més freqüència. Així ho 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, núm. 10, 2013, p. 36-38; J. ORTEGA DOMÉNECH, «Las obligaciones. Los derechos reales», a S. DÍAZ ALABART (Dir.), M.ª P. REPRESA POLO (Coord.), *Manual de Derecho Privado del Turismo*, Reus, Madrid, 2017, p. 87.

28 Respecte del termini de durada dels contractes de transmissió de drets de temps compartit, *vid.* la STS de 28 de juny de 2023: ES:TS:2023:2991.

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

30 El jutge ARROYO FIESTAS, en la seva sentència de 4 d'octubre de 2019: ES:TS:2019:3130 es pregunta si és possible una actuació, en un àmbit aliè a una activitat empresarial o professional, que es faci amb ànim de lucre. Matisa que l'ànim de lucre del consumidor, persona física, s'ha de referir a l'operació concreta en què tingui lloc, ja que si el consumidor pot actuar amb afany d'enriquir-se, el límit estarà en aquells supòsits en què realitzi aquestes activitats amb regularitat (comprar per immediatament revendre successivament immobles, accions, etc.), ja que si realitza diverses d'aquestes operacions assíduament en un període curt de temps, es podria considerar que, amb aquests actes, realitza una activitat empresarial o professional, atès que l'habitualitat és una de les característiques de la qualitat legal d'empresari.

31 *Vid.* STS de 16 de desembre de 2017: ES:TS:2017:4585 en què s'afirma que la configuració d'un contracte amb una durada indefinida no compleix les previsions de la Llei 4/2012, ...hauria de constituir el règim respecte dels períodes disponibles amb els requisits establerts en aquesta llei, entre aquests, el relatiu al temps...

32 En aquest concepte no només queden compresos els béns immobles, sinó també els contractes relatius a un allotjament en embarcacions i caravanes. En canvi, no queden inclosos altres contractes referits a un allotjament, com ara l'arrendament de caravanes o reserves plurianuals d'hotel, sempre que es justifiqui que no es tracta purament de contractes, sinó de reserves no vinculants per al consumidor. Atlusió efectuada per 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 L'apartat 6 de l'article 23 de la Llei 6/2012, de 6 de juliol, ha estat modificat per la LO 1/2025, de 3 de gener, que ha redefinit l'objecte dels contractes subjectes a aquesta norma. En concret, s'amplia el concepte d'aprofitament per torn als drets que es constitueixin amb caràcter merament obligacional. Addicionalment, la reforma insisteix expressament en la prohibició d'inclusió de referències que puguin dur a malinterpretar que el que es transmet és un dret de propietat o dret real sobre els immobles objecte d'aquests contractes. Amb això, es vol reforçar la transparència en la comercialització d'aquests drets.



a aquest efecte, així com del dret a la prestació dels serveis complementaris.

2.3. *Naturalesa jurídica*

En aquest context, el dret d'aprofitament per torn es pot constituir o bé com a dret real limitat o bé com a dret amb caràcter obligacional³⁴.

El dret real d'aprofitament per torn no pot, en cap cas, vincular-se a una quota indivisa de la propietat, ni anomenar-se, com ja s'ha apuntat, multipropietat ni de qualsevol altra manera que contingui el terme «propietat»³⁵. Quant als contractes d'arrendament de béns immobles vacacionals per temporada que tinguin per objecte més d'una temporada i s'utilitzin un o diversos allotjaments per pernoctar durant més d'un període d'ocupació, queden subjectes a la Llei 4/2012, sense perjudici del que disposa la legislació vigent sobre arrendaments urbans³⁶.

Per tot això, es pot assegurar que el dret d'aprofitament per torn no es pot configurar únicament com un

dret real limitat o com una variant de l'arrendament de béns immobles. Aquest plantejament es fonamenta sobre els postulats següents. Es tracta d'un dret transmissible, tant *inter vivos* com *mortis causa*, i, fins i tot, susceptible de gravamen.

II. Mesures de defensa al consumidor i tipologia de companyies oferents de time-sharing

1. Garanties en la tutela al consumidor

1.1. La informació precontractual

Es poden emmarcar diversos mitjans de caràcter general que articulen la protecció del consumidor en aquest tipus de contractes³⁷. Un dels més rellevants és el dret d'informació que hi ha d'haver en la fase precontractual. La Llei 4/2012 estableix una sèrie d'obligacions dirigides al propietari encaminades a subministrar la màxima informació als possibles adquirents per tal de garantir que la prestació del consentiment es fa amb plena llibertat i coneixement total.

Igualment, la Llei 4/2012 estipula un règim jurídic en què s'obliga el propietari o promotor al fet que, amb la suficient antelació a la prestació del consentiment per part del consumidor, li faciliti, de manera clara i comprensible, informació conforme al model normalitzat establert a l'annex I de la norma³⁸. L'estructura del formulari consta de tres parts. Una primera en què ha de figurar la identitat, el domicili i l'estatut jurídic del comerciant o comerciants que seran part en el contracte juntament amb una breu descripció del producte, és a dir, la caracterització del bé immoble; la naturalesa i el contingut exactes del dret o drets³⁹. També, el període exacte durant el qual es pot exercir el dret objecte del contracte i, si escau, la seva durada⁴⁰. Conjuntament, la data a partir de la qual el consumidor pot exercir el dret objecte del contracte. Si el contracte es refereix a un bé específic que es troba en construcció, la data en què l'allotjament i els serveis

34 El «dret real d'aprofitament per torn de béns immobles» podia i pot també configurar-se com a dret de gaudi obligacional. Postulat d'A. CAR-RASCO PERERA, «Tipos contractuales y modos de elusión en el sistema español de multipropiedad», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3, 2012, p. 47-50. Des de la perspectiva unitarista, la configuració d'un dret de naturalesa real era i és considerada millor que la d'un dret de caràcter personal, cosa que posa de manifest l'allunyament total de la regulació espanyola del *times-haring* de la realitat d'aquest fenomen. Plantejament a càrrec d'M. E. SÁNCHEZ JORDÁN i 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)», a M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina civil y mercantil*, vol. 7, 2015, p. 87.

35 Des de l'òptica civilista, el dret d'aprofitament per torn és un dret real limitat de gaudi que en cap cas no es pot comercialitzar ni vendre com a producte d'inversió. D'aquí la proscripció del terme originari de multipropietat, ja que podia generar confusió en el consumidor respecte del dret que estava adquirint. Així ho orienta 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*, núm. 40, 2023, p. 56.

36 Determinat sector doctrinal reitera que manca precisió en el sentit que sobre un bé immoble es constitueix un règim d'aprofitament per torn en forma legal i, una vegada constituït, el propietari procedirà a vendre els drets d'aprofitament, els que no vengui romandran sota la seva titularitat, sense que lògicament això pugui afectar la subsistència del règim d'aprofitament (Cf. I. LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ i 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», a M. YZQUIERDO TOLSADA, J. M. ALMUDÍ CID i 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 protecció del consumidor pivota sobre una doble via; en primer lloc, obligar l'empresa que convida a adquirir els seus apartaments, hotels apartament, etc., a subministrar una informació precontractual suficient i precisa sobre les condicions físiques de l'immoble, i, en segon lloc, fins i tot suposant això, permetre al consumidor desistir del contracte «consentit» en un termini relativament breu amb posterioritat a la signatura. A més, la concessió legal d'aquesta facultat de desistiment és un element essencial del contracte (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*, núm. 3, 2010, p. 13).

38 Vid. STS de 9 de febrer de 2017: ES:TS:2017:374, en què s'allega per part del demandant la manca de dades registrals i la determinació del període. L'STS de 24 de febrer de 2017: ES:TS:2017:583 entén que la conseqüència de la manca d'informació determina la possibilitat d'instar la resolució, i només en el cas de falsedat en la informació es pot al·legar l'existència d'un error que vicii el consentiment.

39 Vid. STS de 21 de juliol de 2016: ES:TS:2016:3633 i l'STS de 25 d'octubre de 2016: ES:TS:2016:4638, en què es declara nul el contracte d'aprofitament per torn a causa de la manca de fixació de l'objecte —apartament sobre el qual recau el dret— i durada del règim d'aprofitament.

40 Vid. STS d'1 de juliol de 2016: ES:TS:2016:3119 en què es determina nul aquell contracte en què manca la fixació de la durada màxima del règim i no es pot admetre la formalització de nous contractes amb duració presumptament indefinida quan el règim s'extingeix passat aquest període.

i les instal·lacions estaran acabats. Qüestió no fútil és el preu que ha de pagar el consumidor per l'adquisició del dret o drets i la ressenya dels costos obligatoris addicionals imposats en virtut del contracte, igual que la indicació dels imports que ha de pagar per determinats serveis i, finalment, les instal·lacions de què pot gaudir el consumidor.

En aquest context, el dret d'aprofitament per torn es pot constituir o bé com a dret real limitat o bé com a dret amb caràcter obligacional

La segona part de l'annex comprèn la informació que ha de rebre el consumidor quant al dret de desistiment. Durant aquest termini de desistiment es prohibeix tot pagament d'avançaments per l'adquirent-consumidor⁴¹. A més, aquest no ha de suportar costos ni obligacions diferents dels que s'especifiquen al contracte.

Finalment, el tercer component del formulari conté la informació relativa als drets adquirits, els béns, els requisits addicionals per als allotjaments en construcció, els costos, la rescissió del

contracte i la informació addicional sobre la manera com s'organitzen el manteniment i les reparacions del bé, la seva administració i gestió a més de la possibilitat d'un sistema de revenda dels drets contractuals.

Tota aquesta àmplia informació ha de constar en paper o en qualsevol altre suport durador amb l'objectiu de permetre al consumidor o a l'empresari emmagatzemar la informació que se li hagi dirigit personalment amb el propòsit que la pugui consultar en el futur mentre que sigui necessari en atenció a la finalitat de la informació i que permeti reproduir-la sense alteracions⁴².

1.2. La informació addicional

La mateixa Llei 4/2012 té com a finalitat facilitar a l'adquirent els mitjans que li permetin obtenir un assessorament senzill. Això és, a través del seu article 18 s'obliga el propietari o el promotor a comunicar als adquirents les dades (telèfon, adreça, web, etc.) dels organismes i professionals oficials a aquest efecte. És a dir, les oficines de turisme, l'Institut Nacional del Consum, els organismes de les comunitats autònomes competents en matèria de turisme i consum, les oficines municipals de consum, els registradors de la propietat i els notaris més propers al lloc on es trobi el bé d'ús turístic objecte del contracte d'aprofitament per torn.

1.3. Informació i control de publicitat

Convé partir de la base que aquest tipus de contractes està subjecte a tècniques de venda agressives i lògicament la publicitat cobra una importància especial.

A l'article 7 s'exigeix que als anuncis i les ofertes exhibits als establiments oberts al públic i la resta de publicitat sobre els contractes d'adquisició de drets d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic ha de constar on es pot obtenir la informació precontractual. Així mateix, en tota invitació a qualsevol acte promocional o de venda que s'ofereixi a un consumidor directament s'ha d'indicar amb claredat la finalitat comercial i la naturalesa d'aquest acte⁴³. Per tant, un dret d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic no es pot comercialitzar ni vendre com a inversió⁴⁴.

1.4. La forma del contracte

Pel que fa a l'exigència de forma l'article 11 de la Llei 4/2012 estableix que els contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic s'han de formalitzar per escrit, en paper o en un altre suport durador i s'han de redactar en una mida tipogràfica i amb un contrast d'impressió adequat que resulti fàcilment llegible, en la llengua o en una de les llengües de l'estat membre on resideixi el consumidor o del qual

41 Només cal tenir en compte que la prohibició d'avançaments durant el període de desistiment troba la seva justificació en l'interès del legislador de simplificar l'exercici d'aquest dret, de manera que aquest desistiment tingui efecte per la mateixa manifestació de voluntat del contractant sense necessitat de recuperar qualsevol quantitat lliurada, de manera que s'elimina el risc que aquesta recuperació no es produeixi o quedi demorada. Sobre aquest particular, *vid.* C. BELTRÀ 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*, núm. 180, 2016, p. 110.

42 No hi ha cap raó per postular una doctrina de nul·litat total universalment aplicable a tot contracte d'aprofitament per torn amb incompliments menors de les obligacions d'informació o d'una altra índole. Afirmació sostinguda per P. SALVADOR CODERCH, J. MARCÉ CALZADA, R. MILÀ RAFEL i T.G. GARCÍA MICÓ, «Comercialización de derechos de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Derecho transitorio y análisis jurisprudencial», *Diario La Ley*, núm. 10112, 2022, versió en línia.

43 És una cautela lògica, ja que és pràctica habitual organitzar determinats tipus d'actes com poden ser excursions, un dinar, etc., que resulten atractius per al consumidor, més quan se li ofereixen de manera gratuïta, sense que realment quedi clar que l'objectiu és formalitzar el major nombre de contractes possible, tot i que impliqui certa pressió al consumidor que hi va sense saber en moltes ocasions a què va. A aquest efecte, *vid.* S. DÍAZ ALABART i M.Á.T. ÁLVAREZ MORENO, «Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico», a S. DÍAZ ALABART (Coord.), *Manual de Derecho de Consumo*, Reus, Madrid, 2016, p. 253.

44 Aquest postulat ha de ser matisat atès que té la condició de consumidor l'adquirent d'un dret d'aprofitament per torn que després revèn el seu torn, fins i tot malgrat tenir ànim de lucre, sempre que estiguem davant d'un acte aïllat i no habitual de revenda. Interessant idea apuntada per 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*, núm. 109, 2019, p. 35-54.

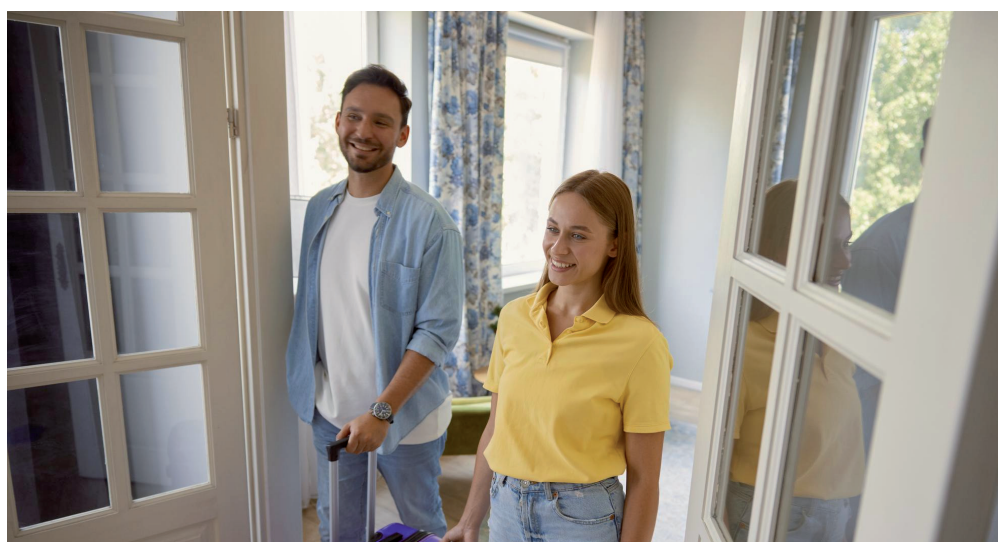


sigui nacional, a elecció seva, sempre que sigui una llengua oficial de la UE.

Si el consumidor és resident a Espanya o l'empresari exerceix aquí les seves activitats, el contracte s'ha de redactar, a més, en castellà i, si s'escau, a petició de qualsevol de les parts, també es pot redactar en qualsevol de les altres llengües espanyoles oficials al lloc de formalització del contracte. A més, al contracte hi ha de figurar la identitat, el domicili i la signatura de cadascuna de les parts a part de la data i el lloc de formalització d'aquest.

1.5. Contingut mínim del contracte

A l'article 30 de la Llei 4/2012, de 6 de juliol⁴⁵, s'enumeren les mencions mínimes de caràcter obligatori que s'han d'incloure als contractes de transmissió de drets d'aprofitament per torn. A aquest efecte, les dades de l'escriptura reguladora del règim⁴⁶, la referència expressa a la naturalesa real o personal del dret transmès⁴⁷, la identificació del bé immoble mitjançant la referència cadastral i l'expressió que l'obra està conclosa o es troba en construcció. A més, una vegada que s'hagi adquirit el dret, s'ha de fer constar el preu que ha de pagar l'adquirent i la quantitat que, d'acord amb l'escriptura reguladora, hagi de satisfer anualment l'empresa



de serveis o el propietari que se n'hagi fet càrrec, amb la indicació que s'actualitzarà d'acord amb l'índex de preus de consum publicat per l'Institut Nacional d'Estadística⁴⁸. També, els serveis i les instal·lacions comunes que l'adquirent té dret a gaudir i si hi ha o no la possibilitat de participar en serveis d'intercanvi de períodes d'aprofitament. I, finalment, la durada del règim, el domicili o adreça electrònica designada expressament per les parts contractants per a la pràctica de tota mena de requeriments i notificacions i, finalment, el lloc i signatura del contracte.

1.6. Dret de desistiment

Es concedeix a l'adquirent del dret d'aprofitament per torn un termini de reflexió després de la signatura del contracte que li permet meditar sobre l'encert de la seva adquisició⁴⁹. En concret, el consumidor es pot desvincular lliurement i gratuïtament, sense necessitat d'al·legar cap causa, del contracte subscrit entre el promotor o propietari⁵⁰. Així, el període de desistiment pot permetre l'assessorament i la il·lustració del jurista a què recorri el consumidor. La previsió de les despeses efectuades i la prohibició d'acceptar pagaments anticipats van en línia

45 Es modifica l'ordinal 3r de l'apartat 1, amb efectes de 3 d'abril de 2025, per la disposició final 19.2 de la LO 1/2025, de 2 de gener, per flexibilitzar el requisit d'identificació en el contracte del bé afecte al dret en qüestió, i es concedeix la possibilitat que aquesta es dugui a terme mitjançant la descripció del procés de reserva o, fins i tot, per qualsevol altre mitjà que en permeti la identificació.

46 A tenir en compte per part de la jurisprudència és que si falten les dades de l'escriptura reguladora i no consta la indicació de l'apartament concret sobre el qual recau el contracte, ni les dades registrals, ni s'indica el torn concret que és objecte del contracte, amb indicació dels dies i hores de començament i finalització, ni es coneixen les adreces concretes ni el nombre d'allotjaments, el contracte serà nul. En aquest sentit, *vid.* STS de 15 de gener de 2015: ES:TS:2015:830 i l'STS de 8 setembre 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*, núm. 6, 2015, versió en línia.

48 L'índex de preus de consum (IPC) és una mesura estadística de l'evolució dels preus dels béns i serveis que consumeix la població resident en habitatges familiars a Espanya. El conjunt de béns i serveis que conformen la cistella de la compra s'obté bàsicament del consum de les famílies i la importància de cadascun d'aquests béns i serveis en el càlcul de l'IPC està determinada per aquest consum. L'última dada oferida per l'INE és la de març del 2024. La taxa de variació anual de l'IPC del mes de febrer es va situar al 3,0 %, una dècima per sobre de la registrada al gener. La taxa anual de la inflació subjacent va disminuir dues dècimes, fins al 2,2 %. La variació mensual de l'índex general va ser del 0,4 % (*Vid.* <http://www.ine.es/>).

49 Es preveu el desistiment com un dret unitari, «*ad nutum*», que permet al consumidor deixar sense efecte el contracte en tots els casos, sense necessitat de cap justificació, amb independència que hi hagi hagut o no una correcta informació precontractual, cosa que només influeix en el còmput del termini. Sobre això, *vid.* A. MADRIDEJOS FERNÁNDEZ, «La nueva ley de aprovechamiento por turno», *El Notario del Siglo XXI*, núm. 43, 2012, versió en línia.

50 És necessari plantejar-se si és només el consumidor o bé és tot adquirent qui pot exercir el desistiment sense expressió de motius en el cas que els contractes tinguin per objecte els drets d'aprofitament per torn de béns immobles definits i regulats al títol II de la Llei 4/2012. A aquest efecte, *vid.* L. COSTAS RODAL, «Derecho de desistimiento en los contratos de aprovechamiento por turno», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 3, 2012, p. 104-105.

de protegir el consumidor, tenint en compte que estem davant d'un bé de valor considerable⁵¹.

D'aquesta facultat de desistiment se n'ha d'informar el consumidor, no només de l'existència de la facultat de desistiment, sinó també del termini amb què compta per exercir-la. Aquest termini és de catorze dies naturals i es computa d'acord amb els requisits emmarcats a l'article 12.2 de la Llei 4/2012⁵².

L'exercici d'aquest dret de desistiment per part del consumidor es realitza mitjançant la notificació fefaent a l'empresari de la seva voluntat de desistir, per escrit, bé en paper o bé en un altre suport durador, i es pot utilitzar el formulari previst a l'annex V. Realment, la utilització d'aquest per part del consumidor és facultativa. En aquest formulari hi ha de figurar la data concreta en què comença a computar el termini per a l'exercici del dret de desistiment.

Si l'adquirent exerceix dins del termini el seu dret a desistir, no ha d'abonar cap indemnització ni ha de pagar cap contraprestació corresponent al servei que pogués haver-se dut a terme amb anterioritat a la data de l'exercici de desistiment. Això no obstant, el caràcter absolutament gratuït del desistiment que proclama

el legislador espanyol planteja algun dubte, ja que sembla lògic considerar que les despeses vinculades al contracte d'adquisició del dret d'aprofitament per torn i que es troben directament o indirectament dins de l'àmbit de control del transmissor han de repercutir sobre aquest i mai sobre l'adquirent⁵³.

Resulta evident que no serviria de res que el legislador reconegués al consumidor el dret a desistir si permetés a l'empresari exigir-li algun tipus d'avançament o dipòsit abans de concloure el termini de desistiment, tenint en compte la por de no recuperar-lo i així desanimar-lo per exercir aquest dret⁵⁴. Davant d'aquest fet, la mateixa Llei 4/2012 prohibeix el pagament d'avançaments a l'article 13, i assenyalava que aquests actes són nuls de ple dret i que el consumidor pot reclamar el doble de les quantitats lliurades o garantides per aquests conceptes⁵⁵.

1.7. Resolució del contracte com a conseqüència de l'impagament de quotes de manteniment

D'acord amb el que disposa l'article 30 de la Llei 4/2012, l'adquirent està obligat al pagament de les quotes de manteniment al promotor o propietari. En correspondència amb aquesta obligació de pagament, l'article 32 estableix la facultat del propietari o promotor per resoldre el contracte

d'adquisició davant la manca de pagament de les quotes de manteniment. Això està sotmès a una sèrie de requisits: que el propietari no hagués pactat anticipadament la seva renúncia; que l'adquirent no hagués atès el pagament de les quotes degudes per raó dels serveis de manteniment; que l'empresa de serveis insti el propietari a exercir la facultat de resolució del contracte; que l'adquirent deutor hagi estat requerit fefaentment al domicili registral o on consti al contracte; que el propietari consignï la part proporcional del preu alhora que resti fins a l'extinció del seu dret d'aprofitament per torn.

Finalment, cal posar de manifest que, si el propietari exerceix la facultat resolutòria, queda obligat a atendre els deutes que el titular del dret d'aprofitament per torn tingui pendents amb l'empresa de serveis.

2. Tipus d'empreses turístiques de temps compartit

2.1. Propietari i/o promotor

El legislador intern al·ludeix a la figura de promotor com a subjecte diferent del propietari tot i que a la *praxis* ambdós termes es fan servir indistintament per referir-se al mateix subjecte, però realment pot succeir que promotor i propietari siguin persones diferents⁵⁶.

Així, per «promotor» s'entén aquella persona que constitueix el

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

52 Realment, el grau de detall ofert pel legislador és elevat per així dotar de seguretat jurídica una situació que es pot resoldre per la mera voluntat d'un dels contractants; ara bé, cal no oblidar que el dret de desistiment no eludeix l'exercici d'altres accions com el de la rescissió del contracte (article 12.7 de la Llei 4/2012) o el de la nul·litat.

53 En canvi, aquelles despeses que el transmissor no hagi pogut preveure i que es deguin a iniciativa exclusiva de l'adquirent, ha de ser aquest qui les suporti. Sobre això, *vid.* M. PINO ABAD, «El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico», a L. M. MIRANDA SERRANO i J. PAGADOR LÓPEZ (Coords.), *Derecho (privado) de los consumidores*, Marcial Pons, Madrid, 2012, p. 284-285.

54 L'exercici del dret a desvincular-se del contracte en les diferents hipòtesis comporta que cessa la producció dels seus efectes característics; cosa que implicaria la devolució a l'adquirent de qualsevol quantitat prèviament lliurada. La prohibició d'avançaments aconsegueix protegir l'adquirent davant del risc —probable— de no recuperació de les quantitats lliurades, que poden arribar a ser considerables, o d'una devolució produïda amb demora en el millor dels casos. Si no hi hagués una prohibició dels pagaments anticipats, es veuria minvada l'eficàcia pràctica de la possibilitat legalment reconeguda de deixar sense efecte el contracte formalitzat sense causa o sobre la base d'un incompliment del transmissor. L'adquirent que exerceix el dret a desvincular-se del contracte no es veurà obligat a iniciar procediments de reclamació de quantitats, que poden ser llargs i costosos. L'adquirent pot prendre lliurement la decisió sense témer la pèrdua dels pagaments ja lliurats. Respecte d'això, *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*, núm. 2, 2016, versió en línia.

55 *Vid.* STS de 19 de febrer de 2016: ES:TS:2016:784, STS del 14 de setembre de 2016: ES:TS:2016:4086 i STS de 21 de novembre de 2016: ES:TS:2016:4047.

56 No seran, doncs, aplicables les normes reguladores de la venda i comercialització de drets (d'un o altre tipus) a la persona que ven el seu dret amb independència de la seva activitat professional; en concret, al particular adquirent d'un dret que després decideix vendre'l. Àvida apreciació



règim d'aprofitament per torn i per «propietari», aquella persona que, amb posterioritat a la constitució del règim d'aprofitament per torn, adquireixi la propietat de l'immoble sobre el qual es troba constituït el règim.

2.2. Empresa de serveis

La mercantil és l'encarregada de l'administració i el manteniment del bé immoble en què s'ha constituït el règim d'aprofitament per torn⁵⁷. Realment, a la pràctica, és freqüent que aquesta s'encarregui de tenir preparats els allotjaments per a la seva utilització, el control i la coordinació de les entrades dels usuaris en els períodes que els corresponen, el manteniment en bon estat dels allotjaments, així com la gestió econòmica del complex vacacional⁵⁸.

III. El dret d'ús per torn de béns immobles i el seu reflex en les normes de Dret internacional privat

1. El punt de partida

1.1. La presència transfronterera en la situació juridicoprivada

La internacionalitat a l'escenari privat internacional pot venir donada o bé per elements personals o subjectius referits a les parts o bé pels aspectes objectius de la relació jurídica internacional. En principi, totes les situacions privades que inclouen un tret d'estrangeria constitueixen l'objecte del Dret internacional

privat sigui quina sigui la seva rellevància, tot i que el factor internacional sigui susceptible de modulació⁵⁹.

Per tant, el Dret internacional privat regula les qüestions de caràcter privat, però amb la presència del necessari element «internacional». Ara bé, la distinció entre «situacions internes» i «situacions internacionals» resulta molt complicada en la mesura que hi ha nombrosos tipus de components estrangers, de diferent naturalesa i d'intensitat diferent⁶⁰.

D'aquesta manera, en els fenòmens jurídics que presenten un «tret d'estrangeria», sigui quin sigui, se suscita el dubte de la determinació del tribunal estatal competent, a més de conèixer quin Dret estatal ha de regir aquesta situació. No és sinó menys cert que ambdues qüestions són el *leitmotiv* del Dret internacional privat sota el postulat de dotar de seguretat jurídica les situacions privades que es desenvolupen en un context transfronterer⁶¹.

1.2. Diferenciació substancial de la relació jurídica

Així doncs, és necessari diferenciar, per a una correcta articulació de les normes de Dret internacional privat, si la naturalesa del contracte és de caràcter real o se sustenta sobre el caràcter personal o obligacional⁶². Evidentment, en funció d'una concepció

o d'una altra, el camí a seguir, tant des de l'òptica de la determinació de l'autoritat judicial competent com de la demarcació de la Llei aplicable, serà significativament diferent.

2. Delimitació de la competència judicial internacional

2.1. Qualificació com a dret real

Els contractes a temps compartit, com ja s'ha assenyalat, atorguen el dret a fer servir un immoble en règim de temps parcial, és a dir, durant un període específic cada any i sovint són formalitzats per turistes que, en lloc de comprar directament un habitatge de vacances, adquireixen només el dret a residir a l'immoble durant part de l'any.

En contraposició, el contracte d'arrendament conté, per regla general, clàusules relatives a la cessió a l'arrendatari del bé immoble arrendat, al seu ús, a les obligacions respectives de l'arrendador i de l'arrendatari amb relació al manteniment en bon estat, a la durada de l'arrendament, a la restitució de la possessió del bé immoble a l'arrendador, al lloguer i a la resta de despeses accessòries a càrrec de l'arrendatari, així com les corresponents al consum d'aigua, de gas i d'electricitat⁶³.

En alguna ocasió, l'alt tribunal europeu ha assenyalat que l'ús d'un

d'L. COSTAS RODAL, «Contratos de cesión temporal de uso y disfrute», a R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Dir.), *Tratado de contratos*, Tom II, 4a ed., Tirant lo Blanch, València, 2024, p. 3429.

57 Així doncs, a aquesta facultat d'allotjament s'hi incorpora la prestació de determinats serveis, tant si els assumeix directament el constituent del règim o com si ho fa a través d'una empresa que els presti per ell. Així ho recorda J. A. GARCÍA GARCÍA, *Destino y uso de los bienes inmuebles. Régimen sustantivo y registral*, Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2019, llibre electrònic.

58 F. ARNAU MOYA, «El décimo aniversario de la Ley 4/2012 de Contratos de aprovechamiento por turno», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 33, 2022, p. 296-297.

59 Magna fonamentació oferta per J. C. FERNÁNDEZ ROZAS i S. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13a ed., Civitas, Madrid, 2024, p. 25-26.

60 Al seu moment, qui subscriu, ha analitzat com s'ha d'entendre l'existència de l'element internacional a fi de poder delimitar el tribunal competent i el dret 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*, núm. 132, 2025, versió en línia.

61 De manera molt aclaridora, CALVO i CARRASCOSA entenen que el factor estranger existeix i fa que una situació jurídica privada sigui «internacional» amb total independència de la intensitat d'estrangeria de l'element en qüestió. Així mateix, consideren que l'element estranger existeix i fa que una situació jurídica privada sigui «internacional» amb total independència, també, de la seva rellevància intrínseca, és a dir, de la seva importància objectiva en el context de la relació legal. Cf. A. L. CALVO CARAVACA i J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2a ed., Tirant lo Blanch, València, 2022, p. 129-130.

62 La seva possible qualificació com a drets reals o contractes d'arrendaments d'immobles justificaria l'elecció del fòrum. Puntualització d'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, núm. 1, 2022, p. 478.

63 No es tindrà en compte la condició de consumidor si l'interès en la contractació no és l'ús o aprofitament de les setmanes concretes que adquireix com a tal en els complexos turístics, sinó que el seu interès sigui el de l'explotació dels drets adquirits mitjançant arrendament o revenda:

apartament en un complex hotel·ler durant un determinat període de cada any a canvi d'una renda amb subjecció a les despeses de manteniment és un contracte d'arrendament de béns immobles. A més, una manera de considerar l'estructura jurídica del contracte esmentat a temps compartit és que aquesta fórmula negocial constitueix un arrendament d'un apartament específic durant un període determinat, amb la possibilitat d'intercanviar-lo per un altre apartament en anys futurs⁶⁴.

Si s'atén a la naturalesa de dret real sobre bé immoble, s'ha d'aplicar el fòrum exclusiu en matèria de drets reals immobiliaris —article 24.1 del Reglament (UE) 1215/2012—⁶⁵ que estableix com a tribunal «exclusivament» competent aquell on estigui situat el bé immoble en qüestió⁶⁶. Certament, aquesta competència exclusiva està justificada per la complexitat de la relació propietari-arrendatari que comprèn una sèrie de drets i obligacions, a més de la relativa al lloguer⁶⁷.

La doctrina espanyola entén que els contractes d'arrendament sobre béns immobles segueixen sent presoners del fòrum exclusiu i l'única possibilitat de fugir de la seva aplicació consisteix en la qualificació del contracte, ja que, si s'aconsegueix demostrar que juntament amb l'arrendament del bé immoble hi ha altres prestacions que fan més complex el contracte, això farà que quedi alliberat i pugui substanciar-se d'acord amb les regles generals de competència judicial internacional del Reglament (UE) 1215/2012⁶⁸. Més encara, atorgar a les parts la possibilitat de preveure per submissió expressa un determinat tribunal competent tot i que sigui a través d'una autonomia de la voluntat limitada als tribunals dels estats membres vinculats al supòsit, com seria el lloc de l'immoble o el domicili de qualsevol de les dues parts o, fins i tot, inserir una norma específica per a contractes d'arrendament d'immoble entre persones jurídiques podria facilitar l'aplicació d'un elenc variat de fòrums, inclosa la secció reservada a la protecció de la part dèbil⁶⁹.

Realment, és discutit el joc de l'article 24.1 Reglament (UE) 1215/2012 en presència dels contractes d'aprofitament d'immobles a causa de les grans diferències existents d'estat a estat a l'hora de qualificar els drets d'ús sobre l'immoble que confereixen aquests contractes⁷⁰. D'aquesta manera, s'inclouran al fòrum exclusiu els litigis plantejats en el marc del contracte d'aprofitament per torn que tingui un fonament jurídic real i aquells que coincideixin amb el concepte d'arrendament de béns immobles⁷¹. Això no obstant, el jutge luxemburguès ens recorda que, amb caràcter principal, no està comprès en l'àmbit d'aplicació de l'article 24.1 del Reglament (UE) 1215/2012 el contracte en virtut del qual un professional del turisme posa a disposició un allotjament de vacances en un complex vacacional per a un ús personal de curta durada⁷².

De la mateixa manera que succeeix amb la resta dels fòrums recollits a l'article 24, la competència dels tribunals de situació del bé immoble és de caràcter exclusiva⁷³ i exclou la

Vid. SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 20 de novembre de 2015: ES:APTF:2015:2520.

- 64 STJCE de 13 d'octubre de 2005, assumpte C-73/04, *Klein*: UE:C:2005:607. Al voltant d'aquesta, 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, p. 157-168.
- 65 La jutgessa C. Toader entén que les disposicions de l'article 24, punt 1, del Reglament (UE) 1215/2012 no s'han d'interpretar en un sentit més ampli del que requereix la seva finalitat. Això queda argumentat a la sentència de 25 de març de 2021, assumpte C307/19, *Obala i lučice*: UE:C:2021:236.
- 66 Cal tenir en compte el fet que la raó fonamental de la competència exclusiva dels tribunals de l'estat membre en què estigui situat l'immoble és la circumstància que el tribunal del lloc on es troba l'immoble és el que, tenint en compte la proximitat, està en millors condicions de tenir un bon coneixement de les situacions de fet i d'aplicar les normes i els usos que, en general, són els de l'estat en què està situat l'immoble: Vid. STJUE de 3 d'abril de 2014, assumpte C-438/12, *Weber*: UE:C:2014:212.
- 67 Per determinar si un litigi queda dins de l'àmbit d'aquesta competència exclusiva cal examinar, d'una banda, si el litigi es refereix a un contracte d'arrendament d'un bé immoble i, de l'altra, si l'objecte del litigi està directament relacionat amb els drets i les obligacions que es deriven del contracte d'arrendament, ja que, com es desprèn de la jurisprudència, no és suficient que el litigi tingui relació amb un contracte d'arrendament d'un bé immoble per determinar la competència del tribunal de l'estat membre on es troba l'immoble: Vid. STJE de 16 de novembre de 2016, assumpte C-417/15, *Schmidt*: EU:C:2016:881 i STJUE de 10 de febrer de 2022, assumpte C-595/20, *ShareWood Switzerland*: UE: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*, núm. 122, 2024, versió en línia.
- 69 Interessant puntualització d'M. FONT i MAS, «Reflexiones en torno a la adecuación del foro exclusivo del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles», a 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», a P. BLANCO-MORALES LIMONES, F. F. GARAU SOBRINO, M. L. LORENZO GUILLÉN i 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. 510.
- 71 STJCE de 22 d'abril de 1999, assumpte C-423/97, *Travel Vac*: UE:C:1999:197.
- 72 STJUE de 16 de novembre de 2023, assumpte C-497/22, *Roompot Service*: UE:C:2023:873. Un estudi crític d'aquesta, vid. C. RÜSING, «International jurisdiction and applicable law for holiday letting agreements», *IPRax*, Issue 6, 2024.
- 73 Els fòrums exclusius són fòrums en què els aspectes declaratius i executius estan tan estretament vinculats que pot resultar ineficient atribuir-los a serveis jurisdiccionals diferents. Magna consideració dels professors M. VIRGÓS SORIANO i F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2a ed., Thomson Civitas, Navarra, 2007, p. 261.



competència de qualsevol altre tribunal⁷⁴, inclosos els del domicili del demandat i els que poguessin escollir les parts del litigi de manera expressa i tàcita⁷⁵. Tot i que el dret internacional privat ha d'oferir la llibertat d'elecció de tribunal, aquesta presenta com a única excepció les matèries objecte de litigi emmarcades als fòrums exclusius. La raó d'aquesta singularitat rau en que aquesta matèria compta amb determinats interessos que estan compromesos, no només els de les parts, sinó també generals, públics i sobirans de l'estat que els seus tribunals coneixen⁷⁶.

Per tant, en els contractes d'aprofitament per torn el quid està determinat per la naturalesa de l'acció que s'exerceix

En aquest context, el jutgador europeu fa una interpretació restrictiva de l'article 24.1 del Reglament (UE)

1215/2012, ja que el circumscriu a les accions estrictament reals sobre béns immobles⁷⁷.

El TJUE ha precisat que la competència exclusiva dels tribunals de l'estat contractant en què estigui situat l'immoble no engloba la totalitat de les accions relatives als drets reals immobiliaris, sinó únicament aquelles que, al mateix temps, s'incloguin en l'àmbit d'aplicació del Reglament (UE) 1215/2012 i estiguin destinades, per una banda, a determinar la extensió, la consistència, la propietat o la possessió d'un bé immoble o l'existència d'altres drets reals sobre aquests béns i, de l'altra, a garantir als titulars d'aquests drets la protecció de les facultats vinculades als seus títols⁷⁸.

Per tant, en els contractes d'aprofitament per torn el quid està determinat per la naturalesa de l'acció que s'exerceix. En aquest sentit, només són subsumibles a l'article 24.1 aquelles el fonament de les quals sigui real⁷⁹. En efecte, les relacions derivades d'un contracte de *time-sharing* que no tinguin contingut real o que no encaixin en el concepte d'arrendament establert

per l'article 24.1 del Reglament (UE) 1215/2012 queden ancorades al règim general⁸⁰.

2.2. Qualificació com a dret obligacional

A. Contextualització en el mercat operant

Davant de les pràctiques agressives de màrqueting i publicitat a què es veuen sotmesos els usuaris d'aprofitament per torn, es deriven determinats problemes que comporten l'activació dels fòrums de protecció cap a la part dèbil⁸¹. En concret, el sector turístic constitueix un dels camps empresarials que es presta exponencialment a constituir una esfera idònia o particularment adequada per a la proliferació d'actes d'engany i comportaments constitutius de publicitat enganyosa, de manera que les normes sobre aquests extrems han de constituir un mitjà d'ajuda valuós per lluitar contra aquestes conductes⁸².

B. Coordenades generals delineades pel legislador europeu

Pel que fa a això, es pot afirmar que el contracte internacional

74 Com ahludeix SERRANO, els Reglaments europeus són norma interna ja que ni tan sols han de transposar-se al dret intern i, per això, cal estar atents a la darrera instància 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», a M. FONT i MAS, Á. SERRANO DE NICOLÁS i P. VÁZQUEZ MORAL (Dir.), *Derechos reales en el derecho internacional privado de la UE. Aspectos jurídico-prácticos desde la perspectiva notarial*, Marcial Pons i Col·legi Notarial de Catalunya, Barcelona, 2024, p. 112-113.

75 L'aplicació dels fòrums exclusius no està sotmesa al requisit que el demandat tingui el domicili en algun estat membre; el mateix precepte preveu aquesta situació al començament del precepte «amb independència del domicili del demandat».

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, núm. 1, 2017, p. 451.

77 STJUE de 3 d'octubre de 2012, assumpte C-386/12, *Schneider*. UE:C:2013:633.

78 STJUE de 17 de desembre de 2015, assumpte C-605/14, *Komu i altres*. UE:C:2015:833.

79 De conformitat amb la SAP de Màlaga, de 12 de gener de 2024: ES:APMA:2024:339, la situació de l'immoble, fur invocat en la demanda, no genera cap criteri d'atribució de la competència exclusiva, ja que el contracte litigiós no tindria encaix en la naturalesa de dret real en la mesura que no es refereix únicament al dret d'utilització d'un immoble en règim de temps compartit, sinó que s'adquireix la pertinença a una comunitat (afiliació), amb la prestació de serveis consistents en l'ús, no d'un immoble concret en exclusiva, sinó en el del paquet d'immobles del venedor a tot el món. O també a la SAP de Màlaga, de 31 de març de 2021: ES:APMA:2021:58A s'entén que un contracte que no es refereix únicament al dret d'utilització d'un immoble en règim de temps compartit, sinó que es refereix igualment a la prestació de diferents serveis d'un valor superior al del dret d'utilització d'un immoble no constitueix un contracte d'arrendament d'un bé immoble i, per tant, no té lloc la invocació de la competència exclusiva que es preveu a l'article 24.1 del Reglament 1215/2012.

80 *Vid*. AAP de Màlaga, de 27 de gener de 2017: ES:APMA:2017:19A: ... qualsevol pacte de submissió a la jurisdicció no exclusiva d'un tribunal estranger és vàlid, en virtut del principi d'autonomia de la voluntat, que troba empara a l'article 25 del Reglament (UE) 1215/2012 i sense que resulti contrari a l'article 24 de l'esmentat Reglament, ja que no ens trobem davant d'un dret real immobiliari o arrendament de béns immobles...

81 *Vid*. SJM núm. 2 de Palma de Mallorca, de 7 de novembre de 2016: ES:JMIB:2016:4260, «...la relació entre el senyor Alvaro i Vacaciones e-Dreams, S.L. es va produir de forma telemàtica, el primer tenia la condició de consumidor i la segona, d'empresari prestador de serveis...».

82 *Vid*. E. BARRERO RODRÍGUEZ i R. VIGUERA REVUELTA, «Reflexiones sobre la protección del consumidor de servicios turísticos frente a la publicidad engañosa de sociedades mercantiles turísticas», a D. A., *El turismo y la experiencia del cliente, una aproximación en la bibliometría española*, IX Jornadas de Investigación en Turismo, Sevilla, 21 i 22 de juny de 2016, p. 25-26.



d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic es pot observar com una transacció internacional de consum i, per tant, subjecta a la regulació referent a la secció 4a del capítol II del Reglament (UE) 1215/2012 —articles 17 a 19⁸³.

Concretament, el seu article 17 fixa un sistema de fòrums que atorguen un règim específic més beneficiós per a l'adquirent-consumidor⁸⁴ en la mesura que és la part dins de la relació

contractual considerada més dèbil i jurídicament menys experimentada⁸⁵. Aquest precepte empra el terme «persona» sense delimitar si el concepte de consumidor es refereix només a persones físiques o inclou també els supòsits en què la contrapart és una persona jurídica⁸⁶. La literalitat del precepte no distingeix entre persona física i/o jurídica, cosa que ha obligat la doctrina a afirmar que només les

persones físiques estan legitimades per beneficiar-se d'aquest règim, tot i que, en altres preceptes, com l'1 o el 24, sí que es troba aquesta distinció o precisió⁸⁷.

En aquest sentit, perquè aquests negocis jurídics estiguin emparats sota la modalitat de contractes subscrits pels consumidors han de concórrer determinades condicions. En primer lloc, que l'adquisició del bé o servei sigui per a un ús aliè a la seva activitat professional⁸⁸. Tot seguit, el transmissor de la quota de *time-sharing* ha de ser un professional que actua en el marc de les activitats⁸⁹. I, finalment, l'empresari ha d'exercir la seva activitat comercial o bé a l'estat membre del domicili del consumidor o bé dirigir la seva activitat professional cap a l'estat membre o cap a diversos estats, inclòs el de la residència habitual del consumidor⁹⁰.

C. Articulació en el procés civil transfronterer

Els fòrums de protecció incorporats al Reglament (UE) 1215/2012 han

83 S'inclouen els contractes de *time-sharing* com un tipus de contracte de consum. Respecte d'això, *vid.* A-L. CALVO CARAVACA i 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, p. 409-410 i A. YBARRA BORES, i 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*, núm. 12, 2020.

84 L'ànim de lucre no exclou necessàriament la condició de consumidor d'una persona física. Així queda manifestat en la línia jurisprudencial següent: STS de 16 de gener de 2017: ES:TS:2017:17; STS de 20 de gener de 2017: ES:TS:2017:169; STS de 15 de febrer de 2017: ES:TS:2017:540; STS de 22 de febrer de 2017: ES:TS:2017:573; STS de 18 de juliol de 2017: ES:TS:2017:3010.

85 És inqüestionable que, en gairebé la totalitat dels casos, l'adquirent de drets d'ús i gaudi d'immobles a temps compartit adquireix per a si, per a ús personal, no professional (*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*, núm. 9, 2009, p. 377.

87 A. ARROYO APARICIO, «Comentario al artículo 17», a P. BLANCO-MORALES LIMONES, F. F. GARAU SOBRINO, M. L. LORENZO GUILLÉN i 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 es pot concebre com el subjecte que subscriu el contracte sense finalitat d'integrar el bé adquirit o el servei contractat en processos de mercat de caràcter industrial, comercial o professional i, per tant, amb el propòsit de donar satisfacció a necessitats personals, privades o domèstiques (en suma, no empresarials ni professionals). Fonamentació molt qualificadora d'L. M. 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, núm. 1, 2025, p. 535.

89 L'«altra part contractant», expressió utilitzada pel legislador, s'ha d'entendre referida únicament a la persona, física o jurídica, part al contracte en qüestió i no a altres persones, alienes a aquest contracte, tot i que estiguin vinculades a aquesta persona. Així ho deixa palès el jutjador europeu a l'STJUE de 14 de setembre de 2023, assumpte C-821/21, *Club La Costa i altres*: UE:C:2023:672.

90 El Reglament (UE) 1215/2012 només protegeix el consumidor de *time-sharing* que sigui un consumidor passiu; per això l'adquirent de *time-sharing* domiciliat en un estat membre de la UE que es desplaça a un altre estat membre per adquirir la seva quota de *time-sharing*, el contracte no estarà protegit pel que disposa l'article 17(1) c), ja que l'adquirent és un consumidor actiu de *time-sharing*. Encertada valoració d'A-L. CALVO CARAVACA i J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2a ed., Tirant lo Blanch, València, 2022, p. 3463-3464. El jutjador europeu ha especificat que el fòrum de protecció és aplicable així mateix a contractes entre presents, per la qual cosa protegeix el consumidor davant les esmentades tàctiques de «deslocalització». Per tant, el fet que el consumidor s'hagi desplaçat a l'estat membre del comerciant per signar el contracte no exclou la competència dels tribunals de l'estat membre del consumidor (*Vid.* STJUE de 6 de setembre de 2012, assumpte C-190/11, *Mühlleitner*: EU:C:2012:542).



d'estar sustentats sota la concepció que consumidor és aquella persona que contracta per a un ús aliè a la seva activitat professional, però no se li ha d'exigir que sigui un «consumidor final»⁹¹ ja que l'empara legal emmarca, igualment, el consumidor estalviador o inversor, que contracta algun tipus de servei financer amb l'objectiu d'obtenir una rendibilitat o lucre; per això, l'element determinant no és la finalitat del contracte, sinó el fet que el consumidor actuï al marge d'una activitat professional⁹².

Sobre la base d'aquest plantejament, cal tenir present que el punt de mira ha d'estar focalitzat en la posició que el consumidor ostenta en el contracte i la finalitat d'aquest, és a dir, actuació aliena i completament independent a qualsevol activitat

professional i que en el supòsit de l'obtenció de lucre sigui, merament, per a ús particular⁹³.

A la pràctica contractual del *time-sharing* és essencial l'activitat generada per les pàgines web interactives com a vehicle de contractació electrònica dels serveis derivats de tal modalitat contractual⁹⁴. Si bé, el mer fet que les webs siguin accessibles des de l'estat del domicili del consumidor no sembla suficient perquè operi el fòrum de protecció comprès als articles 17 a 19 del Reglament (UE) 1215/2012⁹⁵. Per tant, es manifesta necessari detectar la voluntat del professional i es fa necessari conèixer com incideix en el mercat del consumidor amb el contingut i configuració de la *webpage*⁹⁶. També, determinats factors externs, com ara la publicitat de la web fora de la xarxa

al país del consumidor o la inclusió d'hipervincles a les pàgines locals que «redireccionarien» el consumidor al lloc de la pàgina web a l'estranger⁹⁷.

La insuficiència de les normes que articulen els fòrums en matèria de contractes subscrits pels consumidors per fer front a les necessitats de la comercialització de productes i serveis a través d'internet ha dotat el Tribunal de Luxemburg d'una important missió a l'hora de suplir les mancances del sistema mitjançant la interpretació de les normes del Reglament (UE) 1215/2012, atès que un consumidor pot demandar davant dels tribunals del seu domicili l'empresari, àdhuc tot i que el contracte no hagi estat subscrit en atenció a l'activitat desplegada per l'empresari al país del consumidor⁹⁸.

- 91 *A sensu contrario* hi ha autors que estimen que els convenis atributius de jurisdicció són aplicables quan es tracti de consumidors finals privats que no participen en activitats comercials o professionals, cosa que es determina d'acord amb la posició de la persona en un contracte determinat, en relació amb la naturalesa i la finalitat d'aquest contracte. Interessant reflexió d'F. F. GARAU SOBRINO, «Los acuerdos atributivos de jurisdicción en Derecho Procesal Civil Internacional español», *Cuadernos de derecho transnacional*, vol. 2, núm. 2, 2010, p. 63-64.
- 92 En l'esfera del dret internacional europeu, el consumidor actua tradicionalment no ha rebut la protecció que el consumidor passiu; per això, tant el Reglament (UE) 1215/2012 com el Reglament (CE) 593/2008 atorguen especial protecció a aquells consumidors que han estat captats pel proveïdor o empresari a l'estat on aquests tenen la seva residència. Postulat 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, núm. 3, 2009, p. 489-490.
- 93 Apuntat en el seu moment per D. CARRIZO AGUADO, «Nuevas coordenadas en las transacciones financieras internacionales: la teoría "Petruchová"», *Revista de Derecho del Sistema Financiero: mercados, operadores y contratos*, núm. 0, 2020, p. 325-354.
- 94 No obstant, com molt bé revela FELIU, la complexitat i lentitud dels litigis transfronterers contribueixen a qualificar els processos judicials com a poc idonis en un context vertiginosament mutable i que exigeix celeritat en les solucions. A això s'hi afegeix que el sistema judicial resulta poc adequat per a reclamacions de turistes relatives a la prestació de serveis contractats a través de la xarxa, a causa en part de l'escassa dimensió de les quanties reclamades. Els alts costos legals no es compensen amb els baixos costos de la reclamació (Cf. S. FELIU ÀLVAREZ DE SOTOMAYOR, «La resolución de litigios en línea aplicada a la comercialización de servicios turísticos», *La Ley Unión Europea*, núm. 42, 2016, versió en línia).
- 95 A l'STJUE de 7 de desembre de 2010, assumptes C-585/08 / C-144/09, *Peter Pammer / Hotel Alpenhof GesmbH*: EU:C:2010:740, l'alt tribunal europeu destaca que la simple utilització d'una pàgina web per un venedor per establir relacions comercials no significa per si mateixa que la seva activitat estigui «adreçada a» altres estats membres, circumstància que comportaria l'aplicació de les regles de competència protectores que conté el Reglament. L'alt tribunal europeu considera que, perquè siguin aplicables aquestes regles respecte dels consumidors d'altres estats membres, el venedor ha d'haver manifestat la voluntat d'establir relacions comercials amb ells. *Vid. in extenso* sengles estudis de la sentència esmentada, 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 wirtschatsrecht*, vol. 22, núm. 3, 2011, p. 98-105; L. MANIGRASSI, «Justice, liberté, sécurité (arrêt «Pammer & Hotel Alpenhof»)», *Revue du droit de l'Union Européenne*, núm. 1, 2011, p. 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*, núm. 1, 2011, p. 167-181).
- 96 Valorar la voluntat del professional per precisar el concepte d'«activitat dirigida» no continguda ni al Reglament (UE) 1215/2012 ni al Reglament (CE) 593/2008, fa necessari acudir a la jurisprudència i així entrellagar la relació entre ambdós instruments comunitaris. Sàvies apreciacions d'E. LEIN, «The New Rome I / Rome II / Brussels I Synergy», *Yearbook of Private International Law*, vol. X, 2008, p. 177-198 i F. POCAR, «Some Remarks on the Relationship between the Rome I and Brussels I Regulations», a F. FERRARI, F. i S. LEIBLE, (Eds.), *Rome I Regulation. The Law Applicable to Contractual Obligations in Europe*, Sellier, Munich, 2009, p. 343-358.
- 97 La comercialització de productes a través de la xarxa, especialment dirigida cap al mercat on el consumidor té el domicili, és susceptible de quedar emparada per l'àmplia redacció dels articles 17 a 19 del Reglament (UE) 1215/2012, fet que ha estat objecte de crítiques severes pels lobbies del comerç electrònic (*Vid.* J. C. FERNÁNDEZ ROZAS i S. A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13a ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, llibre electrònic).
- 98 STJUE de 17 d'octubre de 2013, assumpte C-218/12, *Emrek*: UE:C:2013:666. Per a una anàlisi crítica d'aquest pronunciament, *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

Els fòrums de què disposa el consumidor de quotes de *time-sharing* a l'hora de litigar estan recollits essencialment a l'article 18 del Reglament (UE) 1215/2012. Si el consumidor és la part demandant en el procés, pot demandar l'empresari sota una doble possibilitat⁹⁹: bé davant dels tribunals de l'estat membre en què l'empresari estigui domiciliat, bé davant dels tribunals del país en què el consumidor estigui domiciliat el mateix consumidor¹⁰⁰. Per contra, si el consumidor és el demandat en el litigi, l'empresari només pot interposar la demanda

davant els jutges de l'estat membre en què el consumidor estigui domiciliat.

Sigui com sigui, si l'empresari i el consumidor pacten el jutge competent només serà vàlid aquest acord si és posterior al naixement del litigi¹⁰¹ o si permet al consumidor formular demandes davant de tribunals diferents dels que assenyala el mateix Reglament¹⁰². D'aquesta manera, la clàusula de submissió expressa no podrà tenir efecte, de manera que el consumidor conserva el fòrum electiu que li atorga l'article 18.1¹⁰³.

Així mateix, prevaldrà un possible pacte entre les parts si s'atribueix

competència als òrgans jurisdiccionals de l'estat membre de la residència habitual de tots dos, tret que la llei no prohibeixi aquests acords¹⁰⁴.

En el supòsit que el demandat no estigui domiciliat en un estat part, és procedent l'aplicació de les regles de competència judicial previstes a la llei orgànica del poder judicial, tret que el demandant sigui el consumidor, ja que en cas que sigui aplicable l'article 18.1 del Reglament (UE) 1215/2012, l'habilita per presentar la demanda als tribunals del seu domicili amb «independència del domicili de l'altra part»¹⁰⁵.

el olvido?», *La Ley Unión Europea*, núm. 11, 2014, versió en línia.

- 99 Les seccions especials dedicades als contractes de consum, assegurança i treball responen a unes mateixes directrius: assimilació de les seues secundàries al domicili per als qui contracten amb les considerades parts dèbils; diversos fòrums de competència judicial internacional quan la part dèbil actua com a demandant; una solució restrictiva, limitada amb caràcter general al domicili del demandat, quan la part dèbil és la demandada; així com una possibilitat limitada per als acords d'elecció de fòrum. El resultat, com ja sabem, és que en relació amb els contractes de consum i treball s'apliquen les normes de competència judicial internacional del Reglament quan són consumidor i treballador els qui actuen com a demandants, amb independència del domicili del demandat (articles 18.1 i 21.2). La situació inversa no es preveu. Sobre aquests 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*, núm. 28, p. 16-19; P. MAESTRE CASAS, «Reglamento (UE) núm. 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, núm. 1, 2013, p. 194.
- 100 En l'àmbit del comerç internacional, aquest fòrum ha de ser objecte d'una «lectura electrònica», ja que si l'empresari professional demandat s'identifica a la seva web amb un domicili aparent diferent del seu domicili real, cal estimar que el consumidor demandant pot interposar la demanda tant al país del «domicili fictici», com al país del «domicili real» de l'empresari: Cf. J. CARRASCOSA GONZÁLEZ i J.M. ALMUÍ CID, «Contratos internacionales de consumo», a 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, p. 788-789.
- 101 El concepte de «litigi» emprat pel Reglament Brussel·les I-bis s'ha d'interpretar en el sentit llec, és a dir, no en el sentit tècnic com a plet o procés, sinó més aviat com a sinònim de conflicte, controvèrsia, discrepància, etc. Serà el sorgiment d'aquest «conflicte» el que faci previsible el naixement posterior d'un procés, per la qual cosa les parts davant d'aquesta situació es trobaran en una posició òptima per valorar amb més precisió el que al seu dret convingui en relació amb el tribunal que hagi de conèixer (*Vid.* J. M. GONZÁLEZ GARCÍA i C. MARTÍN BRANAS, «Fueros especiales de competencia internacional (II). Contrato de seguro. Contrato con consumidores. Contratos individuales de trabajo», a A. DE LA OLIVA SANTOS (Dir.), F. GASCÓN INCHAUSTI (Coord.), *Derecho Procesal Civil Europeo*, vol. I, Aranzadi, Navarra, 2011, p. 171-172).
- 102 Aquests acords poden designar, a més de la competència judicial internacional, la competència territorial dels tribunals o bé només la territorial, i que quedi implícita la competència internacional (Cf. 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*, núm. 29, 2015, p. 6-7). Respecte d'això, a la SAP de Màlaga, de 19 de juliol de 2019: ES:APMA:2019:534 el jutge incideix en l'afirmació que el pacte no és oposable als consumidors i ha de cedir davant les normes especials d'atribució de jurisdicció establertes a la Secció 4a del Reglament (UE) 1215/2012 ja que determinen l'atribució de competència per al coneixement del litigi a favor dels òrgans jurisdiccionals on està domiciliada la societat mercantil contractant en qualitat de demandada.
- 103 A la SAP de Santa Cruz de Tenerife, de 28 de juny de 2019: ES:APTF:2019:719, el jutge recorda l'article 25.4 del Reglament (UE) 1215/2012 «...No tindran efecte els acords atributius de competència si són contraris a les disposicions dels articles 15, 19 o 23...»
- 104 En atenció a l'objectiu de protecció de la part dèbil del contracte, l'autonomia de la voluntat troba un límit seriós, que condiona —sense excloure— la possibilitat que les parts poguessin seleccionar el fòrum competent. Acostuma a ser habitual que s'admeti la submissió expressa, sempre que es manifestés amb posterioritat al naixement del litigi i s'ofereixin a la part dèbil possibilitats complementàries de demandar l'altra part. En aquest sentit, *vid.* G. PALAO MORENO, «La autonomía de la voluntad y la resolución de las controversias privadas internacionales», L. PRATS ALBENTOSA, (Coord.), *Autonomía de la voluntad en el derecho privado: Estudios en conmemoración del 150 aniversario de la Ley del Notariado*, Tom V, Wolters Kluwer España, Madrid, 2012, p. 871-875.
- 105 La Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, del Poder Judicial (BOE núm. 157, de 2 de juliol de 1985) conté uns fòrums especials clarament inspirats en la reglamentació del Conveni de Brussel·les. Per això s'estableix la competència dels tribunals espanyols quan el domicili del consumidor estigui a Espanya, si es tracta de contractes de vendes a terminis de béns mobles o préstecs de finançament. Això no obstant, es preveu la competència dels tribunals espanyols, per a altres contractes de consum de béns mobles i serveis, «quan la formalització del contracte hagués estat precedida per oferta personal o publicitat realitzada a Espanya o el consumidor hagués dut a terme en territori espanyol els actes necessaris



La vibració del legislador europeu és equilibrar l'asimetria que hi ha entre el consumidor i l'empresari pel fet que el Reglament (UE) 1215/2012, amb l'activació del *forum actoris*, permet que el consumidor redueixi els costos de litigació i així aconseguir que aquest no desisteixi de fer valer els seus drets per estar obligat a exercir la seva acció davant dels tribunals del professional. Amb tot, el que es pretén és que el consumidor no es vegi forçat a desistir de fer valer els seus drets judicialment perquè està obligat a exercir la seva acció davant els tribunals de l'estat en què el seu cocontractant té el seu domicili¹⁰⁶.

D. Idiosincràsia del fòrum

Aquests fòrums són *intuitu personae*, per això l'adquirent-consumidor

és l'únic amb legitimació processal activa per invocar-los, és a dir, és una regla de protecció estrictament processal, i per això inalienable: el consumidor no pot cedir a un tercer els seus drets processals que li atorga la Secció 4a¹⁰⁷.

Així doncs, l'acció col·lectiva entesa *stricto sensu*, és a dir, l'associació que assumeix el paper de la defensa d'interessos i drets «col·lectius» d'un conjunt de consumidors, té un recorregut escàs en els fòrums establerts a la Secció 4a del títol II del Reglament (UE) 1215/2012¹⁰⁸, pel fet que la seva legitimació processal extraordinària no prové de l'afirmació d'un dret subjectiu ni propi de l'associació ni dels consumidors en particular¹⁰⁹. Ens trobem davant d'un ús d'aquests fòrums on s'aprecia la inexistència d'un vincle

directe amb els consumidors concrets i l'associació¹¹⁰.

Sigui el que sigui, no hi ha regles especials de competència judicial internacional per a les accions col·lectives, atès que els fòrums previstos per l'article 18 del Reglament (UE) 1215/2012 només es poden invocar quan l'acció col·lectiva és una acumulació d'accions contractuals individuals, és a dir, els consumidors són els mateixos actors en el procés¹¹¹. En aquest sentit, convé advertir que el silenci mantingut per la Directiva (UE) 2020/1828, de 25 de novembre,¹¹² en relació amb el règim de competència judicial posa en relleu la necessitat d'establir elements clarificadors en el seu articulat i no una simple «passada de puntetes» plasmada en el seu Considerant 21¹¹³.

per a la formalització del contracte» (Cf. J. C. FERNÁNDEZ ROZAS i S. A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13a ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, llibre electrònic).

106 AÑOVEROS matisa que es preveu un *forum actoris* que garanteix al consumidor que el litigi es pugui substanciar davant dels tribunals de l'estat membre on es trobi el seu centre socioeconòmic (domicili del consumidor) amb independència d'on estigui domiciliat l'empresari (és a dir, tant si l'empresari té el domicili en un estat membre com en un estat tercer). Així queda delimitat a 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*, núm. 122, 2024, versió en línia.

107 No poden invocar aquests fòrums les associacions de consumidors i usuaris que exerceixin una acció d'interès col·lectiu per compte d'aquests o quan actuen per subrogació en els drets d'aquests. La regla de base és que el dret processal de cada estat determina en quines condicions processals és possible plantejar accions col·lectives davant dels tribunals. Els fòrums previstos a la Secció 4a només es poden invocar quan l'acció col·lectiva no és més que una acumulació d'accions contractuals individuals i, per tant, els actors siguin els mateixos consumidors, o quan l'associació actua com a representant en nom i per compte dels consumidors [legitimació extraordinària per representació]. Sàvia apreciació d'M. VIRGÓS SORIANO i F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2a ed., Thomson Civitas, Navarra, 2007, p. 173-174.

108 Si el consumidor cedís el seu dret material a un tercer, consumidor o no, s'aplicaria el règim general (articles 4, 7.1 i 7.5 del Reglament (UE) 1215/2012); així ho entén F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Internacional Privado*, 5a ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2019, p. 132.

109 Convé assenyalar que les associacions de consumidors no han formalitzat contractes de consum amb l'empresari o professional. El Reglament (UE) 1215/2012 només protegeix el consumidor quan és personalment demandant o demandat; si el consumidor cedeix els seus drets no es pot acollir als fòrums previstos. Segons un sector doctrinal sòlid, l'acció exercitada pel consumidor és *in personam*; si no fos així, l'empresa podria ser demandada davant dels tribunals la competència dels quals li resulti totalment imprevisible, cf. A. L. CALVO CARAVACA i J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2a ed., Tirant lo Blanch, 2022, p. 3451. Queden excloses les accions de grup i les accions de representació conjunta, cf. J. M. ESPINAR VICENTE i 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*, un altre sector doctrinal valora positivament que una associació podrà escollir el tribunal en nom i per compte dels consumidors que representa voluntàriament. Tot i que hi ha dubtes si l'associació podria demandar en el domicili dels consumidors representats o fer ús de l'autonomia de la voluntat regulada per l'article 19 del Reglament (UE) 1215/2012 (Cf. Á. ESPINIELLA MENÉNDEZ, *Abogacía Internacional. La protección de los consumidores*, Vol. II, Rasche, Madrid, 2015, p. 186-187).

110 Cal tenir en compte que, precisament, la legitimació atorgada en aquests casos a les associacions no es correspon ni amb un supòsit de substitució processal ni amb un supòsit de representació voluntària, sinó sobre la base dels interessos i drets (no individualitzats *a priori*) del «col·lectiu» de consumidors, cf. 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, p. 1573-1583.

111 L'abast de les accions col·lectives sempre ha resultat una qüestió molt problemàtica, ja que, en principi, els pressupòsits processals de l'acció col·lectiva queden determinats per la *lex fori*: Cf. M. VIRGÓS SORIANO i F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Procesal Civil Internacional. Litigación Internacional*, 2a ed. Thomson Civitas, Navarra, 2007, p. 173.

112 Directiva (UE) 2020/1828 del Parlament Europeu i del Consell de 25 de novembre de 2020 relativa a les accions de representació per a la protecció dels interessos col·lectius dels consumidors, i per la qual es deroga la Directiva 2009/22/CE (DOUE núm. 409, de 4 de desembre de 2020).

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

Cal plantejar que els fòrums de competència en matèria de consum continguts al Reglament (UE) 1215/2012 s'estenen davant de demandats domiciliats en un tercer Estat —no membre— quan qui planteja l'acció és el mateix consumidor¹¹⁴. Com sosté el seu considerant 14, s'assegura una protecció adequada dels consumidors europeus que hagin contractat amb professionals o empresaris de tercers Estats¹¹⁵. Això implica que una empresa domiciliada la seu de la qual estigui situada en un tercer Estat pot ser demandada, en un procediment instat per un consumidor, davant dels òrgans jurisdiccionals d'un Estat membre¹¹⁶.

No hi ha dubte que és lloable que s'hagi eliminat la necessitat del

domicili del demandat en un Estat membre en la contractació internacional amb consumidors¹¹⁷, però cal apuntar una possible deficiència. Particularment, en els supòsits en què el demandant hagi presentat la seva demanda davant el tribunal d'un Estat membre sense que les parts tinguessin el seu domicili en el territori de la UE, poguéu plantejar-se que la norma de competència judicial internacional comporti la necessitat d'haver de procedir posteriorment al reconeixement i execució de la resolució adoptada que, en certs casos, s'acudirà a la jurisdicció de l'Estat del domicili del perdedor de la sentència; fins i tot es pot anar més enllà, ja que per raons d'economia processal es podria dur

el demandat a no voler litigar davant d'uns tribunals allunyats del lloc on aquesta part té el domicili¹¹⁸.

3. Determinació de la llei aplicable

3.1. Designació com a dret real

Tal com s'ha assenyalat pel que fa a competència judicial internacional, la relació jurídica d'aprofitament per torn pot concebre's com un dret real immobiliari¹¹⁹.

Si fos així, pel que fa a Dret aplicable s'ha d'acudir a l'article 10.1 CC¹²⁰ perquè és la norma bàsica que regula els drets reals sobre els béns, ja que no s'ha d'oblidar que el Dret Comunitari no conté cap regla sobre Llei aplicable als drets reals¹²¹.

- 114 El dret del consumidor a reclamar al seu propi domicili davant de professionals d'estats tercers no impedeix aplicar les legislacions nacionals que articulin altres fòrums de competència a favor del consumidor. Seria contradictori que un consumidor, part dèbil, no pogués invocar els fòrums exorbitants de les legislacions nacionals respecte d'un demandat domiciliat en un estat tercer, al mateix temps que ho pot fer qualsevol altre demandant que no té aquesta posició desigual. Puntualització d'A. ESPINIELLA MENÉNDEZ, «Contratos de consumo en el tráfico comercial UE-Terceros Estados», *Anuario español de derecho internacional privado*, núm. 14-15, 2014-2015, p. 291-293. S'ha volgut equipar o estendre al consumidor europeu, que decideix subscriure un contracte internacional amb una empresa domiciliada en un estat tercer de la UE, amb el consumidor que gaudeix dels beneficis del mercat únic. Explicació de B. AÑOVEROS TERRADAS, «Unidad de mercado y protección jurisdiccional del consumidor europeo: su extensión a los contratos vinculados con terceros estados», a B. AÑOVEROS TERRADAS i S. LLEBARÍA SAMPER, (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 S'havien detectat llacunes de protecció de consumidors europeus que havien contractat amb professionals d'estats tercers i, malgrat donar-se uns vincles equivalents previstos pel Reglament amb la UE, no disposaven d'un fòrum a Europa on demandar-los (Vid. A. NUYTS, «La refonte du règlement Bruxelles I», *Revue critique de droit international privé*, vol. 102, núm. 1, 2013, p. 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*, núm. 29, 2013, p. 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*, núm. 11, 2014, versió en línia.
- 117 El Reglament Brusel·les I-bis estén les seves regles davant de domicilis d'estats tercers, però segons un sector doctrinal això no ha d'excloure el joc de les regles nacionals. Els fòrums previstos pel dret nacional, en la mesura que preveuen criteris de connexió alternatius als del Reglament, podran continuar sent invocats davant els empresaris o professionals domiciliats en estats tercers (Vid. F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ i S. SÁNCHEZ FERNÁNDEZ, «El nuevo Reglamento Bruselas I: qué ha cambiado en el ámbito de la competencia judicial», *Civitas. Revista española de derecho europeo*, núm. 48, 2013, p. 15-16).
- 118 Un instrument que podria arribar a situar el procés en una òrbita jurisdiccional més adequada podria ser la figura del *forum non conveniens*, ja que faculta el jutge per declinar la seva competència sense que en cap cas es pugui considerar arbitrària. Perquè pugui ser admesa aquesta excepció ha d'existir un fòrum alternatiu adequat per assolir un equilibri d'interessos. Interessant reflexió a càrrec d'L. MORENO BLESÀ, «Las novedades introducidas en el espacio judicial europeo con la reforma del Reglamento Bruselas», *Actualidad Civil*, núm. 1, 2015, p. 90 i p. 96.
- 119 Noteu que, a l'STJUE de 14 de setembre de 2023, assumpte C-632/21, *Diamond Resorts Europe i altres*: EU:C:2023:671, s'entra a valorar si s'ha de considerar que aquest contracte té per objecte l'adquisició de drets reals immobiliaris, la qual cosa portaria a l'aplicació de l'article 4, apartat 1, lletra c) de l'esmentat Reglament (CE) 593/2008, o l'adquisició de drets personals, cas en que seria aplicable o bé l'article 4, apartat 1, lletra c) d'aquest Reglament, o bé l'article 4, apartat 1, lletra b) d'aquest mateix Reglament, en la mesura que es considerés que aquest contracte té per objecte, respectivament, un arrendament de béns immobles o una prestació de serveis.
- 120 Article 10.1 CC: «La possessió, la propietat i els altres drets sobre béns immobles, així com la seva publicitat, es regeixen per la llei del lloc on es trobin».
- 121 Fins a l'arribada d'una «Llei europea de dret internacional privat dels drets reals», la qüestió es tradueix en la necessitat que l'àmbit d'aplicació del futur instrument se circumscriu als drets reals sobre béns corporals, i s'especifiqui en el frontispici del text que es tracta de drets oposables *erga omnes*. Tot i així, la part més àrdua d'una delimitació d'aquest tipus rau en les exclusions que han d'acompanyar la fixació del supòsit de fet. Avaluació de G. GARRIGA SUAU, J. M. FONTANEL·LAS i MORELL i M. FONT i MAS, «Marco general de las normas de derecho internacional privado en materia de derechos reales en la UE», a M. FONT i MAS (Dir.), *Private International Law on rights in rem in the European Union*, Marcial Pons, Madrid, 2024, p. 51-52.



Certament, l'article 10.1 CC preveu els drets reals i la seva publicitat respecte de béns tangibles o corporals considerats *uti singuli*¹²². La localització del bé —*lex rei sitae*— com a criteri que determina la Llei aplicable té, sens dubte, avantatges importants ja que és la solució més funcional en la mesura que els drets reals són oposables *erga omnes* i, en aquest sentit, resolten conflictes d'interessos d'una pluralitat de subjectes d'aprofitament econòmic dels béns. A més, és un criteri que ofereix certesa i previsibilitat, ja que respon a les expectatives raonables de les parts, i així protegeix el tràfic jurídic, i normalment coincidirà amb l'Estat els tribunals del qual coneguin del litigi i on s'hagin d'implementar les resolucions judicials¹²³. O, dit d'una altra manera, la connexió «lloc de situació» facilita la precisió de la Llei aplicable ja que és previsible, cosa que comporta costos conflictuals reduïts i condueix a solucions predictibles tant per a les parts d'una relació concreta com per als tercers, i potencia la seguretat de totes les transaccions¹²⁴. Amb tot, la cohesió és el basament en el

sistema conflictual de caràcter unitari que, per determinar la Llei aplicable als drets reals, se substancia a través de la regla ja descrita, que posseeix un caràcter arrelat i assimilat¹²⁵.

La norma aplicable regularà les qüestions següents: a) quines coses poden ser objecte d'un dret real; b) el caràcter o naturalesa de la cosa —immoble, moble, «extra commercium», etc.—; c) el sistema de constitució, modificació, transmissió i extinció del dret real; d) el règim del dret real —durada, contingut, efectes...—; e) els tipus de drets reals i els límits a l'autonomia de la voluntat en la creació de drets reals; f) la publicitat dels actes de constitució, transmissió o extinció dels drets reals¹²⁶.

Amb relació a aquesta darrera qüestió —la publicitat dels drets reals—, sigui o no d'índole registral, consisteix en una condició d'oposabilitat del dret real davant de tercers, generalment, i, de manera exclusiva, davant de tercers subadquirents de bona fe. Això no obstant, sovint una determinada exigència de publicitat (escriptura pública, inscripció registral) pot complir

una funció diferent, i ser requerida com a condició de validesa o mode d'adquisició d'un dret real, fins i tot de validesa formal del contracte que li serveix de títol¹²⁷.

Sigui com sigui, el títol d'adquisició del dret real és un contracte; en aquest cas, la validesa del contracte és requisit previ i imprescindible per a la transferència de la propietat. Aquesta qüestió es regeix per la *lex contractus* determinada pel Reglament (CE) 593/2008; un cop determinat aquest extrem, la *lex rei sitae* s'aplica als altres aspectes relatius a la transferència de la propietat¹²⁸.

3.2. Designació com a dret obligacional

A. Esfera europea

Si la relació jurídica es pot constatar com el vincle sintagmàtic de consum, s'ha de focalitzar l'atenció en el que disposa l'article 6 del Reglament (CE) 593/2008¹²⁹. En aquest precepte apareix de forma específica qui s'ha de considerar consumidor i qui professional i així poder emmarcar la relació que pogués sorgir entre tots dos sota

122 No s'aplica ni als béns intangibles ni de manera necessària a les masses patrimonials (comunitat conjugal, massa hereditària, massa del concurs), que tenen la seva pròpia llei. Àvida apreciació d'S. ÁLVAREZ GONZÁLEZ, «Artículo 10.1 y 10.2», a A. CAÑIZARES LASO (Dir.), *Comentarios al Código Civil. Tomo I* (Arts. 1 a 267), Tirant lo Blanch, València, 2023, p. 499.

123 Els criteris de caràcter subjectiu o personals són pocs útils en matèria de drets reals, ja que un conflicte entre diverses persones que reclamen la propietat d'un bé no es pot resoldre amb l'aplicació de les lleis personals de cadascú, ja que podria dur a resultats materials contradictoris (Vid. F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, *Derecho Internacional Privado*, 4a ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2017, p. 427-430).

124 La regla general —*lex rei sitae*— permet el control estatal dels processos econòmics que es verifiquen sobre els béns situats al seu territori. Valoració d'A. ORTEGA GIMÉNEZ, «Los derechos reales en el Derecho Internacional privado», a J. R. DE VERDA Y BEAMONTE (Dir.), G. MUÑOZ RODRIGO i A. BUENO BIOT (Coords.), *Derechos reales (tratado práctico interdisciplinar)*, Tirant lo Blanch, València, 2023, p. 242-244.

125 Això no obstant, la doctrina més autoritzada valora adoptar un enfocament més obert i flexible d'acord amb la dinàmica del tràfic jurídic. Aquesta renovació i obertura del sistema es podria fer mitjançant una autonomia conflictual limitada que possibilités que s'«exportessin» drets reals propis d'un territori a un altre territori: cf. A. FONT i SEGURA, «La ley aplicable a los derechos reales en los conflictos internos de leyes en España. Algunos desajustes», a 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», D. A., *Comentarios al código civil*, 4a ed., Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2013, llibre electrònic.

127 Per això, resulta vital en aquesta matèria una correcta qualificació de la funció d'aquesta exigència formal. La llei rectora de la forma del contracte determina les condicions de validesa formal del contracte. El mode d'adquisició o validesa dels drets reals es pot regir per una llei diferent de la que determina les condicions d'oposabilitat i publicitat en cas de conflicte mòbil. Per això, la importància de determinar quan les exigències formals de cadascuna d'aquestes lleis es refereixen, exactament, a una exigència de forma del contracte, de validesa del dret real o de publicitat, sense solapaments (Vid. J. C. FERNÁNDEZ ROZAS i S. A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13a ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, llibre electrònic).

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

129 Els contractes de *time-sharing*, sigui quin sigui el país de situació de l'immoble, estan, per contra, coberts per l'article 6 del Reglament (CE) 593/2008 i no els afecta l'exclusió que conté l'article 6.4 c). Apuntat per A.-L. CALVO CARAVACA i 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, p. 671-672.

la modalitat contractual «contractes de consum»¹³⁰.

**Tal com s'ha
assenyalat pel que
fa a competència
judicial internacional,
la relació jurídica
d'aprofitament per
torn pot concebre's
com un dret real
immobiliari**

Un sector doctrinal important i destacat entén que el consumidor és la persona física que entra en contacte amb un professional amb el propòsit de poder ser considerat en contraposició a aquest últim, fora de l'esfera d'actuació de l'empresari¹³¹. Convé destacar que les persones jurídiques no tenen la consideració de consumidors per al Reglament (CE) 593/2008, per la qual cosa els contractes subscrits per

societats en qualitat de consumidors no queden subjectes al règim que per a aquests consagra el Reglament¹³².

L'objecte principal d'aquesta norma se sustenta a establir regles iguals per a tots els particulars, ja tinguin diversa nacionalitat o residència a la UE¹³³. Això amb la pretensió de resoldre les qüestions relatives a la determinació de les normes de Dret contractual nacional que s'han d'aplicar als contractes subscrits entre consumidors que no tinguin la mateixa nacionalitat o resideixin en diferents estats de la UE¹³⁴.

En tot cas, les normes han d'assumir la missió d'acudir a l'empresari d'un consumidor que, per satisfer les necessitats, es troba immers en ofertes comercials de difícil diferenciació, en missatges subliminals que els sotmeten a poderosos instruments de consum i en tècniques de mercat agressives que utilitzen, gairebé sense límits, com és la publicitat¹³⁵. En definitiva, cal evitar que en matèria de consum l'articulació

del sistema conflictual europeu amb el dret material suposi un sistema de fonts complex, incomprensible per als operadors jurídics i exclusivament comprensible per als internacionals privatistes; només així s'aconseguirà fer efectiva la defensa dels valors internacionals, com és la protecció dels consumidors, tot i les diverses pràctiques, polítiques i accions del legislador europeu¹³⁶.

Per tant, perquè s'apliqui el règim específic de l'article 6 del Reglament (CE) 593/2008, i en conseqüència s'activi la llei de la residència habitual del consumidor¹³⁷, és suficient que el professional exerceixi les seves activitats comercials o professionals al país on el consumidor tingui la seva residència habitual, o simplement per qualsevol mitjà dirigeixi aquestes activitats a aquell país, o a diferents països, però inclòs també el de la residència habitual del consumidor¹³⁸. Si no fos així, el contracte subscrit pel consumidor seguirà les regles generals de llei aplicable contingudes als articles 3 i 4

130 La llibertat contractual es modera cap a un concepte d'autonomia privada que té en compte el valor de la igualtat en la protecció del consumidor i usuari (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*, núm. 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, p. 85-103; F. RANGO, «The Law Applicable to Consumer Contracts under the Rome I Regulation», a F. FERRARI i S. LEIBLE (EDS.), *Rome I Regulation. The Law Applicable to Contractual Obligations in Europe*, Sellier, Munich, 2009, p. 133-137; B. UBERTAZZI, *Il Regolamento Roma I sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali*, Guiffré editore, Milà, 2008, p. 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 millora en la protecció dels consumidors que dispensa l'article 6 del Reglament (CE) 593/2008 es reflecteix en l'enorme importància que suposa la protecció del consumidor en el marc 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, p. 248-250).

134 Vid. L. PRATS ALBENTOSA, «El Reglamento UE, ROMA I, sobre ley aplicable a las obligaciones contractuales», *Diario La Ley*, núm. 6978, 2008, versió en línia.

135 F. E. PUERTA SEGUIDO i R. SERRANO LOZANO, *FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA EL DESARROLLO DE UN SISTEMA PÚBLICO DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR*, Centro de Estudios de Consumo, Toledo, 2006, p. 5-8.

136 Cf. S. FELIU ÁLVAREZ DE SOTOMAYOR, «La articulación en materia de consumo del sistema conflictual europeo con el Derecho material», a J. ALCAIDE FERNÁNDEZ i E.W. PETIT DE GABRIEL (eds.), *España y la Unión Europea en el orden internacional*, Tirant lo Blanch, València, 2017, p. 587-588. Un dels projectes essencials de la UE per evitar la fragmentació del mercat interior i proporcionar així l'augment de la confiança dels consumidors és que l'accés a la justícia per als consumidors sigui ràpid i efectiu especialment en les contractacions transfrontereres. En tot cas, la desigualtat en la negociació ha donat pas al fet que l'autonomia de les parts no privi els consumidors dels seus drets (Vid. Z. S. TANG, «Private International Law in Consumer Contracts: A European Perspective», *Journal of Private International Law*, vol. 6, núm. 1, 2010, versió en línia).

137 La residència habitual del consumidor es troba fora de la influència del professional i el primer queda protegit contra els riscos derivats de les asimetries d'informació (Vid. G. RÜHL, «Consumer Protection in Choice of Law», *Cornell International Law Journal*, vol. 44, 2011, p. 600-601).

138 Per a això cal que algun dels immobles estigui situat en un estat membre o que, quan el contracte no estigui relacionat directament amb un immoble, el professional exerceixi les seves activitats o les dirigeixi a un estat membre i el contracte estigui comprès en aquestes activitats. Amb molta claredat ho apunta A. ESPINIELLA MENÉNDEZ, *Abogacía Internacional-Volumen II: La protección de los consumidores*, Rasche, Madrid, 2015, p. 225-226.



del Reglament (CE) 593/2008¹³⁹. En aquest clarobscur, l'article 3 del Reglament (CE) 593/2008 s'ha d'interpretar en el sentit que no s'oposa a una clàusula d'elecció de la Llei aplicable que figura a les condicions generals d'un contracte, sempre que aquesta clàusula informi el consumidor del fet que l'empara, en tot cas, en virtut de l'article 6, apartat 2, la protecció que li garanteixen les disposicions imperatives de la llei del país on tingui la seva residència habitual¹⁴⁰.

En veritat, quan un contracte de consum compleixi els requisits establerts a l'article 6.1 del Reglament (CE) 593/2008, les parts del contracte poden escollir, seguint la senda del seu article 3, la Llei aplicable al contracte. Això no obstant, aquesta elecció no ha de comportar per al consumidor la pèrdua de la protecció que li proporcionen les disposicions que no es puguin excloure mitjançant pacte en virtut de la llei que, a manca d'elecció,

hauria estat aplicable de conformitat amb aquest article 6.1.

Si bé, tenint en compte el caràcter imperatiu i exhaustiu de l'article 6.2, les parts no poden establir excepcions a aquesta disposició a favor d'una legislació suposadament més favorable per al consumidor¹⁴¹. Això no obstant, si la llei escollida coincideix amb la de la residència habitual del consumidor i l'empresa dirigeix les seves activitats a aquest país, així com a altres estats, la Llei aplicable al contracte litigiós serà aquest Derecho, ja que, malgrat la coincidència, la seva aplicació no priva la part dèbil de la protecció de les normes imperatives de l'estat on posseeix la residència habitual¹⁴².

Essent així les coses, cal apuntar que el professional o empresari «exerceixi les seves activitats comercials al país on el consumidor tingui la seva residència habitual» o «per qualsevol mitjà dirigeixi aquestes activitats a aquest país o a diferents

països, inclòs aquest país, i el contracte estigüés comprès en l'àmbit d'aquestes activitats»¹⁴³. En al·ludir una activitat comercial dirigida a un estat¹⁴⁴, s'hauria de tenir en compte la intenció inequívoca de l'empresari d'augmentar progressivament els clients en aquest lloc fins al punt que aquests situïn el negoci estranger al mateix nivell que el nacional a l'hora de decidir amb qui contracten¹⁴⁵. Com a postulat essencial, cal afirmar que no es protegeix el consumidor actiu, perquè aquest no assumeix el risc d'adquirir béns i serveis a l'estranger, bé perquè a aquesta persona se li suposa la consciència d'estar entrant en un contracte internacional o la preparació o els mitjans per fer front a una submissió eventual del contracte a la llei estrangera¹⁴⁶.

Com exposa molt encertadament la doctrina més especialitzada, el punt de connexió de la residència habitual és una «connexió social», ja que

139 H. AGUILAR GRIEDER, «Desafíos y tendencias en el actual Derecho Internacional Privado europeo de los contratos», *Cuadernos de derecho transnacional*, vol. 4, núm. 2, 2012, p. 44-47; J. C. FERNÁNDEZ ROZAS i S. A. SÁNCHEZ LORENZO, *Derecho Internacional Privado*, 13a ed., Civitas Thomson Reuters, Navarra, 2024, llibre electrònic. El mecanisme conflictual de la llei de la residència habitual del consumidor suposa una inversió dels punts de connexió aplicables al règim general dels contractes, continguts als articles 3 i 4 del Reglament (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, núm. 2, 2009, p. 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*, núm. 1, 2009, p. 17-18).

140 STJUE de 14 de setembre de 2023, assumpte C-821/21, *Club La Costa i altres*: UE:C:2023:672.

141 Claríssimament clar ho té el jutgador intern tal com queda manifestat en la SAP de Tenerife, de 4 d'octubre de 2023: ES:APTF:2023:1159.

142 Convé tenir en compte la paradigmàtica STS de 30 d'octubre de 2024: ES:TS:2024:5263, en què la seva ponent, M^a de los Àngeles PARRA LUCÁN, considera que, tot i que la llei fos imposada a través d'una condició general no negociada, la clàusula de submissió al dret anglès és vàlida, ja que, atesa la coincidència de la llei escollida amb la de la residència habitual dels consumidors, la seva aplicació no els priva de la protecció que els ofereixen les normes imperatives de l'estat de la seva residència habitual. Per això, en aquest cas, en què els consumidors tenen la seva residència habitual al Regne Unit, conclou que la interpretació efectuada per la sentència recorreguda no és conforme a la doctrina del TJUE i ha de ser rebutjada, i afegeix que no hi ha motiu per considerar que les normes de la Llei espanyola 4/2012, de 6 de juliol, que regulen el règim dels drets d'aprofitament per torn, vigent quan es van celebrar els contractes litigiosos, siguin normes internacionalment imperatives l'aplicació de les quals s'imposi a les de la legislació anglesa.

143 El criteri de les activitats dirigides garanteix una protecció adequada dels interessos en conflicte. Així ho delimita 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, p. 225-229.

144 Segons FELIU, el criteri d'activitat dirigida està adquirint un gran protagonisme en el marc de la legislació europea, especialment en l'àmbit del comerç a través d'internet; si bé és un concepte obert a diverses interpretacions, cosa que ha comportat la necessitat d'acudir a la jurisprudència 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 D'aquesta manera, no seria suficient per activar el fòrum del consumidor que l'empresari estigui disposat a contractar amb consumidors domiciliats en altres estats membres i que faciliti a aquests la contractació mitjançant l'ús d'un idioma conegut pel client o la disminució del cost de posar-s'hi en contacte. Interessant reflexió d'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*, Any 68, núm. 68, núm. 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*, núm. 2, 2009, p. 2271-2278.

conduïx a aplicar la Llei del país en la societat del qual viu el subjecte, la Llei del país on és efectiva i realment integrat. És la Llei que correspon al «centre social de vida» de l'individu. És una Llei d'«aplicació previsible» per a ell. En altres paraules, és una Llei l'aplicació de la qual redueix costos conflictuals i, a més, és un «concepte fàctic» atès que la residència habitual es determina a través de simples dades de fet. És més senzill conèixer a quin país té un subjecte la seva «residència habitual», que saber a quin país té un subjecte el seu «domicili» o saber quina nacionalitat ostenta¹⁴⁷. Encara més, la mateixa jurisprudència interna addueix l'aplicació de la llei on el consumidor contractant té la seva residència habitual i pren com a base l'article 6.1 del Reglament (CE) 593/2008 malgrat que la del país membre que es pretengui aplicar sigui més favorable als seus interessos¹⁴⁸. Certament, l'elecció de la residència habitual del consumidor com a criteri de vinculació objectiu obligatori no es va fer sobre la base de

la major protecció de les seves normes substantives, sinó sobre la base del principi de proximitat. La Llei de la residència habitual del consumidor s'aplica, a manca d'elecció per les parts, amb caràcter imperatiu i amb independència que hi hagi o no una altra llei, potencialment aplicable, més protectora del consumidor¹⁴⁹.

No s'ha d'oblidar que el Reglament (CE) 593/2008 presenta naturalesa universal, és a dir, és aplicable encara que les seves normes de conflicte remetin a l'ordenament d'un Estat no membre, i exclou de manera absoluta el joc del reenviament¹⁵⁰.

Per tot això, el consumidor que surt del país del seu domicili i no té en compte per contractar l'activitat comercial realitzada en aquest país per l'empresari, no hauria de poder invocar la protecció dels contractes de consum, perquè voluntàriament ha assumit els riscos relacionats amb la contractació, sense que hagi tingut cap mena d'efecte sobre el seu ànim l'existència d'una activitat comercial prèvia dirigida cap al seu país¹⁵¹.

B. Àmbit intern

La ja esmentada Llei 4/2012, de 6 de juliol, regula de manera exclusiva la qüestió de Llei aplicable al contracte d'aprofitament per torn. Del tenor literal del preàmbul se'n desprèn que l'extensió internacional i la defensa dels interessos del consumidor centren la seva regulació.

Ara bé, la natura *sui generis* del contracte es pot configurar jurídicament, bé com a contracte amb dret d'ús d'un bé immoble derivat de la titularitat d'accions d'un club o societat de *time-sharing*¹⁵² o bé com un negoci jurídic del qual es deriva un dret real sobre l'immoble, però relatiu només a un temps determinat a l'any¹⁵³.

Tant el marc jurídic desenvolupat pel Reglament (CE) 593/2008 com l'implementat a la Directiva 2008/122/CE demostren plena harmonia, ja que el Reglament ha tingut l'encert de normalitzar el contracte d'aprofitament de béns immobles pel que fa a «contractes de consum» i la Directiva complementa la salvaguarda del consumidor¹⁵⁴, cosa que reforça la

147 Cf. A-L. CALVO CARAVACA, «El “Derecho internacional privado multicultural” y el revival de la ley personal», *Diario La Ley*, núm. 7847, 2012, versió en línia.

148 Vid. SAP de Màlaga, de 13 de febrer de 2024: ES:APMA:2024:17.

149 Reflexiva fonamentació de 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*, núm. 122, 2024, versió en línia.

150 I. HEREDIA CERVANTES, «Ley aplicable a los contratos internacionales de crédito al consumo», *Revista de Derecho Mercantil*, núm. 302, 2016, versió en línia.

151 Vid. F. ESTEBAN DE LA ROSA, *LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES EN EL MERCADO INTERIOR EUROPEO*, Comares, Granada, 2003, p. 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, versió en línia.

152 Dins de les nostres fronteres són ben conegudes les fórmules de temps compartit de tipus societari, particularment el sistema *club*, modalitat d'importació anglosaxona ben acollida pels ciutadans d'aquesta procedència i amb gran predicament als complexos turístics situats al nostre territori. La fórmula es desenvolupa al voltant d'un *club* o associació on és imprescindible ingressar per poder accedir al gaudi de l'allotjament turístic durant la franja temporal corresponent, mitjançant el sistema de tornos. Entre el soci i l'allotjament hi ha el *club*, que ordena el sistema de tornos. L'adherent és titular d'un dret personal, no real en relació amb l'immoble, i pot utilitzar sobre la base d'aquest dret qualsevol dels allotjaments del *club* a través d'un sistema de reserves d'acord amb el que preveuen els estatuts del *club*. Quant a això, *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*, núm. 3, 2017, versió en línia). En aquesta figura, el *trustee* actua com a titular d'uns drets que sempre ha d'exercir en benefici d'un altre, basant la seva presència en una relació de confiança amb qui institueix el *trust* —*setlor*— i amb qui està cridat a rebre el resultat de la seva gestió —*beneficiary*— (*Vid.* M^a. E. SÁNCHEZ JORDÁN i 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)», a 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 i J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, *Tratado de Derecho Internacional Privado*, 2a ed., Tirant lo Blanch, València, 2022, p. 3513.

154 L'article 6 del Reglament (CE) 593/2008 només protegeix els consumidors passius. La idea subjacent a aquesta opció de política legislativa és aparentment persuasiva. Els consumidors actius han de ser tractats com a consumidors del país al qual es desplacen. No obstant, això no és



certesa normativa entre els diversos operadors jurídics¹⁵⁵.

Així mateix, en el pla intern, concretament l'article 17 de la Llei 4/2012 estableix el règim de Dret internacional privat centrat únicament en Llei aplicable i la seva corresponent eficiència conflictual.

Segons el precepte esmentat, el legislador entén que si la Llei aplicable al negoci subscrit entre les parts, és a dir, empresari i consumidor, pren com a base el sistema de normes de conflicte del Reglament (CE) 593/2008, i l'ordenament jurídic aplicable és el d'un estat no membre, el consumidor disposa de la possibilitat d'implorar la protecció jurídica que li ofereix la Llei 4/2012, sempre que l'immoble estigui situat en el territori d'un Estat membre o el contracte, si no està directament relacionat amb un bé immoble, ho estigui amb les activitats que l'empresari exerceixi en un estat membre o que tingui projecció a la UE.

Per tant, quan el contracte es regeixi per la Llei d'un estat membre, qualsevol renúncia als drets reconeguts als consumidors esdevindrà nul·la i, per tant, els jutges competents l'hauran d'aplicar d'ofici¹⁵⁶.

Precisament amb aquests punts de connexió, el legislador comunitari assegura la utilització del dret de la Unió i així garanteix la protecció de l'adquirent-consumidor de

time-sharing per a aquells supòsits que presentin una vinculació especial amb la UE. Com molt bé recull determinat sector de la doctrina, el precepte protegeix el consumidor actiu, que és el que s'ha traslladat a un altre estat per consumir allí; en aquest cas, el contracte es regeix per la llei escollida per les parts o, si hi manca, per la Llei del país de la seu de l'empresari [article 4. a) i b)]; per aquest motiu ha d'intervenir la Directiva i, si escau, la Llei 4/2012, per assegurar l'aplicació del Dret Europeu¹⁵⁷.

La Llei de la residència habitual del consumidor s'aplica, a manca d'elecció per les parts, amb caràcter imperatiu i amb independència que hi hagi o no una altra llei, potencialment protectora del consumidor

A sensu contrario, hi ha un altre sector que valora la qüestió en el sentit que el terme «consumidor» atribuït per la Directiva —tota persona física que actui amb fins aliens a la seva activitat

econòmica, negoci, ofici o professió— no és rellevant pel que fa a la distinció entre consumidor actiu i passiu¹⁵⁸.

IV. Epíleg

La *Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener, de mesures en matèria d'eficiència del Servei Públic de Justícia*, ha introduït certes modificacions a la Llei 4/2012, de 6 de juliol, a fi d'augmentar la seguretat jurídica atès que els canvis afecten tant els drets regulats com les accions d'invalidesa dels adquirents d'aquests béns. Ha inclòs, de manera sorprenent, la variació del termini de prescripció pel que fa a l'acció de nul·litat, ja que fins ara presentava la característica d'imprescriptible. La seva disposició addicional segona fixa un termini de prescripció de cinc anys, a computar des de la data de la seva entrada en vigor, és a dir, des del 3 d'abril de 2025, per a qualsevol acció dirigida a la declaració d'invalidesa dels contractes subscrits a partir del 5 de gener de 1999 mitjançant els quals hagin transmès o comercialitzat drets regits d'acord amb els règims jurídics preexistents a la Llei 42/1998, quan aquestes accions estiguin fonamentades en la contravenció de normes imperatives contingudes en aquesta llei. I, de la mateixa manera, estableix el mateix termini de prescripció per a l'acció de declaració d'invalidesa d'un contracte en què s'hagi transmès un dret subjecte a la Llei 42/1998 i el

necessàriament així, en la mesura que el Reglament permet un joc irrestrict de l'autonomia de la voluntat. Afortunadament, en el cas dels consumidors actius *intracomunitaris* aquest problema es resol parcialment pel joc de les directives. Així ho observa F. J. GARCIMARTÍN ALFÉREZ, «Obligaciones contractuales», a A. BORRÁS RODRÍGUEZ (Coord.), *La Cooperación en materia Civil en la Unión Europea: Textos y comentarios*, Aranzadi, Navarra, 2009, p. 624-625.

155 Cf. 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, núm. 1, 2013, p. 282.

156 Vid. I. LORA-TAMAYO RODRÍGUEZ i 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», a M. YZQUIERDO TOLSADA (Dir.), J.M. ALMUDÍ CID i M. A. MARTÍNEZ LAGO (Coords.), *Contratos: civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, vol. III, Aranzadi, Navarra, 2014, p. 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, núm. 1, 2013, p. 283-284.

158 La conseqüència sobre els contractes relatius a immobles és que la protecció de la Directiva 2008/122/CE, a través de les normes de transposició, s'estén als consumidors en tot cas, siguin actius o passius. Precisió d'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*, núm. 3, 2012, p. 66-67.

fonament de l'acció sigui el caràcter determinable o flotant dels drets adquirits, i per a ambdós casos determina que, transcorregut aquest termini sense exercir l'acció, els contractes es consideraran convalidats. Així mateix, preveu l'esmena pel transcurs del temps de contractes que són nuls de ple dret, i contradiu així tota la doctrina jurisprudencial que estableix que els actes radicalment nuls o nuls de ple dret no són susceptibles d'esmena o convalidació.

En el terreny judicial, arran de la incipient STS de 30 d'octubre de 2024¹⁵⁹, la magistrada Parra Lucán entén que, quan les parts, en un contracte d'aprofitament per torn d'ús de béns immobles categoritzat com a *contracte de consum*, escullen la llei del país de la seva residència habitual i el professional dirigeix les seves activitats a aquest país, aquesta designació ha de ser concebuda com a vàlida. Això no obstant, segons l'article 6 del Reglament (CE) 593/2008, aquesta elecció no pot privar el consumidor de les proteccions imperatives de la seva llei nacional. En aquest sentit, els consumidors presentaven residència al Regne Unit i la llei seleccionada va resultar ser l'anglesa, per tant, coincident amb el domicili. Essent així les coses, la magistrada, brillantment, va concloure que el dret aplicable havia de ser l'anglès. Més encara, rebutja l'argument que la Llei 4/2012, del 6

de juliol, fos imperativament aplicable, ja que no totes les seves disposicions són normes internacionalment imperatives. A més, va determinar que corresponia a les parts provar el contingut i la vigència del dret anglès¹⁶⁰, qüestió no tractada en aquest estudi, però que va derivar en la impossibilitat de declarar la nul·litat dels contractes sota el prisma de la llei espanyola.

Convé advertir que en la fase d'apel·lació es va considerar que la clàusula d'elecció del Dret anglès inclosa en els contractes litigiosos era nul·la perquè l'empresa predisposant intentava imposar a favor seu aquesta Llei i no en interès del consumidor i, per tant, menyscabava —de manera considerable— l'exigència general de previsibilitat de la llei i, en conseqüència, el principi de seguretat jurídica en les relacions contractuals amb consumidors. Pel que fa a això, es va desplaçar l'aplicació de l'article 6 del Reglament (CE) 593/2008 i es va imposar la connexió de la residència habitual de la companyia prestadora del servei —apartat b) del paràgraf 1 de l'article 4— i, per això, es va activar la llei espanyola.

Certament, una clàusula d'elecció de la Llei aplicable continguda en les condicions generals de venda d'un professional i que no ha estat negociada individualment pot esdevenir com abusiva quan indueixi a error el

consumidor i li faci l'efecte que únicament aquesta Llei s'aplica al contracte, sense informar-lo que l'empara també, en virtut del Reglament Roma (CE) 593/2008, la protecció que li garanteixen les disposicions imperatives del Dret que seria aplicable si no existís aquesta clàusula, és a dir, la llei del país on tingui la seva residència habitual.

Això no obstant, tot i que fos una condició general no negociada, la clàusula de submissió al Dret anglès és vàlida perquè, com s'ha indicat anteriorment, coincideix amb la Llei de la seva residència habitual. Per tant, es perceben sengles abusos constants per part de les empreses comercialitzadores d'aquests drets, que ofereixen contractes sense el contingut mínim fixat per llei, i, per aquesta raó, no hi ha cap dubte que aquest pronunciament serà de gran importància pel fet que hi ha diversos processos oberts contra la mateixa companyia demandada a la qual hi van accedir un elevat nombre de contractants del Regne Unit.

En veritat, davant de l'adveniment d'un litigi transfronterer i fent honor al camí seguit tant pel Tribunal de Justícia de la Unió com pel Tribunal Suprem espanyol, s'ha d'entendre que el contracte d'aprofitament per torn de béns immobles ha d'estar ancorat en les operacions negocials del Dret de Consum¹⁶¹, fins i tot quan

¹⁵⁹ Vid. nota al peu núm. 142.

¹⁶⁰ ARENAS afirma que aquest pronunciament suposarà un canvi significatiu en el desenvolupament dels processos amb element estranger atès que habilitarà demandat perquè triomfi en les seves pretensions simplement provant que cap dels drets allegats i provats per l'actor és el que realment s'apliqui al cas: Cf. 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*, Tom XXIV, 2024, p. 349. És més, YBARRA sosté que obligar a provar el dret anglès als demandants, que no ho havien allegat ni, per tant, provat, és tota una incongruència, i pot implicar de cara al futur una injustificada situació d'avantatge per al demandat indolent que allegui un dret estranger i no ho provi: Cf. 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*, núm. 20, 2024, p. 12. En canvi, CALVO i CARRASCOSA manifesten que la nova jurisprudència del Tribunal Suprem sobre l'acreditació del dret estranger ha de ser rebuda amb plena satisfacció pels especialistes en dret internacional privat. Aquesta nova línia de doctrina legal del Tribunal Suprem assegura que el dret internacional privat compleixi amb la funció que el legislador li ha assignat. Amb aquesta nova lectura interpretativa, el Tribunal Suprem incorpora diverses proposicions pràctiques que són aplicables als processos civils regits per un dret estranger: Cf. A. CALVO CARAVACA i J. CARRASCOSA GONZÁLEZ, «La luz vence a la oscuridad: la nueva jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la prueba del derecho extranjero», *Actualidad Civil*, núm. 4, 2025, versió en línia.

¹⁶¹ En veritat, de conformitat amb els passos recents fets pel Tribunal de Luxemburg, tant en el Dret processal civil internacional com en els conflictes de lleis, s'advoca per la protecció del consumidor a través d'escollir el fòrum o el resultat jurídic més favorable. Reflexió d'A. HEMLER, «The



el Reglament (UE) 1215/2012 guardi silenci. En aquest ordit i, amb la resplendor atorgada per l'assumpte *Jana Petruchová*¹⁶², el jutjador europeu ha efectuat una analogia excel·lent entre els Reglaments (CE) 593/2008 i (UE) 1215/2012 en matèria d'obligacions contractuals de consum. Meridianament clar, el Tribunal de Luxemburg adverteix que el Reglament (CE) 593/2008 i el Reglament (UE) 1215/2012 persegueixen objectius diferents¹⁶³. Així, el Reglament (CE) 593/2008 s'aplica a les obligacions contractuals en matèria civil i mercantil en les situacions que impliquin un conflicte de lleis a fi de determinar el Dret material aplicable¹⁶⁴, mentre que el Reglament (UE) 1215/2012 té per objecte fixar les normes que permetin determinar el tribunal competent per resoldre un litigi en matèria civil i mercantil que versí, en particular, sobre un contracte subscrit entre un

professional i una persona que actua amb una finalitat aliena a la seva activitat professional, de manera que aquesta última quedi protegida en aquesta situació¹⁶⁵.

Ara bé, el punt de mira ha d'estar focalitzat en la posició que ostenta el consumidor en el contracte i la finalitat d'aquest, és a dir, actuació aliena i completament independent a qualsevol activitat professional i que el lucre obtingut de la transacció sigui, merament, per a ús particular. En aquesta nebulosa no ha de caure en va el que determina el considerant 7 del Reglament (CE) 593/2008, del qual es desprèn que l'àmbit d'aplicació material i totes les seves disposicions han de ser coherents amb el Reglament (UE) 1215/2012¹⁶⁶. A criteri de determinats autors, el jutge de Luxemburg torna a inclinar-se per una interpretació del Dret Europeu d'un clar caire neutre pel que fa als aspectes circumstancials

que puguin envoltar la relació jurídicoeconòmica¹⁶⁷.

Sereno more modoque habita disputatio profecto ad exitus ducit. Així, davant del sentir del legislador patri, de l'Alt Tribunal Espanyol i del Tribunal de Justícia de la Unió Europea¹⁶⁸, cal afirmar que la certesa i confiança i, consegüentment, l'estabilitat i l'ordre en la societat respecte de les qüestions que, per descomptat, han resultat summament controvertides i complexes en seu judicial, han de trobar acomodament en l'armadura jurídicoeconòmica tranfronterera consagrada sota el postulat de brindar, als adquirents —consumidors—, valuoses garanties sobre la base de les quals seus drets estaran protegits en l'ús de béns immobles situats en altres països de l'espai europeu, diferents al de les seves residències habituals. ■

«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, versió en línia.

162 Sentència del TJUE de 3 d'octubre de 2019, assumpte C-208/18, *Petruchová*: UE:C:2019:825.

163 De vegades, resultarà possible que apareguin contradiccions entre les normes de competència o de dret aplicable, *vid.* R. ARENAS GARCÍA, «Tiempo y valores esenciales del ordenamiento en DIPr», a S. ÁLVAREZ GONZÁLEZ, R. ARENAS GARCÍA, P. A. DE MIGUEL ASENSIO, S. SÁNCHEZ LORENZO i G. STAMPA CASAS (Eds.): *Relaciones transfronterizas, globalización y derecho: Homenaje al prof. Dr. José Carlos Fernández Rozas*. Thomson Reuters-Civitas, 2020, llibre electrònic.

164 No s'ha de perdre de vista que el propòsit del Reglament (CE) 593/2008 és la unificació de les normes de conflicte dels estats membres de la Unió referides als contractes, i desactivar qualsevol possibilitat de *forum shopping*, i, així, amb independència de quina sigui la jurisdicció de l'estat membre davant el qual es pugui plantejar el litigi, que la llei aplicable sigui sempre la mateixa (*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, versió en línia).

165 Especial atenció revesteixen els apartats 62 i 64 de l'assumpte *Jana Petruchová*.

166 De manera anàloga, a l'STJUE de 16 de gener de 2014, assumpte C-45/13, *Kainz*, EU:C:2014:7, el jutjador europeu advoca per garantir la coherència entre, d'una banda, el Reglament (UE) 1215/2012, i, de l'altra, l'àmbit d'aplicació material i les disposicions del Reglament (CE) 864/2007.

167 Es planteja el dubte de si la «Doctrina Petruchová» té un abast ampli i és capaç d'aterrar en el camp de l'aplicació substantiva o material o, si per contra, el seu marge d'actuació, en el que suposaria una interpretació rigorista del criteri europeu, només ha de tenir lloc en l'examen inicial de competència judicial internacional, *cf.* PEREA GONZÁLEZ, A., «El concepto de consumidor en el alambre: alcance y futuro de la "Doctrina Petruchová"», *Diario La Ley*, núm. 9544, 2019, versió en línia.

168 La reflexió de FERNÁNDEZ ROZAS en entendre que l'articulació entre el TJUE, els jutges ordinaris i els tribunals constitucionals no es pot resoldre mitjançant jerarquies rígides, sinó a través d'una cooperació lleial que reconegui la pluralitat de funcions i la legitimitat complementària de cada instància en la protecció dels drets i en la garantia de l'ordre constitucional i supranacional, posa en relleu la complexitat de l'equilibri entre el principi de primacia del dret de la Unió i el respecte a l'autonomia processal dels estats membres. *Cf.* 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*, núm. 135, Secció Tribuna, 2025, versió en línia.