

Doctrina jurisprudencial sobre los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias el 30 de octubre de 2025 cambiando el criterio de interpretación de la disposición transitoria segunda de la **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias**.

Dando un giro absoluto en la doctrina que había mantenido hasta ahora respecto de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico; así las recientes sentencias del Pleno revisan y reinterpretan, en estos casos, la exigencia del límite temporal de los derechos y de la identificación del objeto de estos contratos, con consecuencias notables para los adquirentes de estos derechos.

El Alto Tribunal ante la necesidad de unificar la doctrina ante la abundante litigiosidad y contradicción entre las Audiencias Provinciales y la necesidad de adaptar la interpretación jurisprudencial de la norma a la realidad social actual y a las reformas normativas posteriores que se han ido adoptado, como la Ley 4/2012, de 6 de junio, 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; y la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia; que han flexibilizado contractual en el sector.

Anteriormente a estas sentencias el Tribunal Supremo consideraba que los derechos de aprovechamiento comercializados bajo la vigencia de la Ley 42/1998 pero con origen a regímenes preexistentes también debían respetar el límite máximo de duración de 50 años, con independencia de la naturaleza del derecho transmitido o de la forma de adaptación del régimen a dicha Ley; y que los contratos en que no se determinaba la duración, el alojamiento o el turno asignados, a pesar de ser determinables, eran nulos de pleno derecho.

Pues bien, el giro jurisprudencial rompe con esa línea interpretativa y establece que el límite temporal de 50 años ya no será exigible automáticamente a todos los contratos suscritos bajo la vigencia de la Ley 42/1998, sino que deberá atenderse a la forma en que se realizó la adaptación del régimen preexistente a dicha Ley.

En este sentido, si en el contrato de adaptación se declaró expresamente la continuidad del régimen por tiempo indefinido o por un plazo superior a 50 años, no se aplicará dicho límite temporal; considerando el Alto Tribunal que esta interpretación es coherente tanto con la exposición de motivos de la Ley, que no perseguía la transformación de los derechos preexistentes, como con su disposición transitoria primera, que solo impone como imperativas las normas de protección al consumidor, es decir los artículos 2 y 8 a 12, sin mencionar el artículo 3, relativo al límite temporal de los derechos.

En relación con la identificación del objeto de los contratos, las sentencias sostienen que no existe indeterminación del objeto cuando el alojamiento y el turno son determinables mediante procedimientos de reserva u otros criterios previstos en el propio contrato. Solamente cuando el objeto resulte absolutamente indeterminado, hasta el punto de imposibilitar su cumplimiento o dejarlo al arbitrio de una de las partes, podrá declararse la nulidad del contrato conforme a las reglas generales del Derecho de obligaciones y contratos.

Además, el Tribunal Supremo reafirma el carácter imperativo del artículo 9 de la Ley 42/1998, aunque lo flexibiliza, estableciendo que la falta de alguno de sus requisitos no

debe conllevar la nulidad radical del contrato, sino que debe aplicarse la consecuencia prevista en el artículo 10.2 de la referida Ley, que prevé la resolución del contrato a los tres meses de su suscripción; puesto que así se respeta el tenor literal de la norma, protege adecuadamente los intereses del consumidor y preserva el principio de conservación de los contratos, evitando una aplicación indiscriminada de la nulidad radical.

Salvo mejor opinión en Derecho.

