

1

COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 29 DE MARZO DE 2016 (192/2016)

**Aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.
Inaplicación de la Ley 42/1998 a contrato
celebrado antes de su entrada en vigor e inaplicación
de la Directiva 94/47/CE por no ser directamente
aplicable a las relaciones entre particulares. Nulidad
del contrato por falta de determinación
del alojamiento que constituye su objeto
y de la duración del contrato. Efectos de la nulidad:
reintegro limitado a las cantidades correspondientes
a los años no disfrutados por los adquirentes**

Comentario a cargo de:
M^a ELENA SÁNCHEZ JORDÁN
Catedrática de Derecho civil. Universidad de La Laguna
LUIS JAVIER CAPOTE PÉREZ
Profesor contratado Doctor. Universidad de La Laguna

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 29 DE MARZO DE 2016

RoJ: STS 1298/2016 - **ECLI:ES:TS:2016:1298**

ID CENDOJ: 28079110012016100189

PONENTE: EXCMO. SR. DON ANTONIO SALAS CARCELLER

Asunto: La Sentencia de la Sala 1^a del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2016 casa la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas y estima en parte la demanda de los recurrentes, declarando la nulidad de uno de los dos contratos de

«asociación de compra de membresía de club» celebrado entre los actores y la demandada. Para justificar su decisión reiteran la doctrina de la Sala sobre las consecuencias de la falta de determinación del objeto establecida en sus sentencias 775/2015, de 15 de enero y 460/2015, de 8 de septiembre, así como la relativa a la falta de determinación de la duración del contrato, contenida en la 774/2014, de 15 de enero, decisiones en las que se afirma que es aplicable a estos supuestos la sanción de nulidad de pleno derecho contemplada en el art. 1.7 de la Ley 42/1998. En cuanto a los efectos de la nulidad del contrato, el TS decide que no procede la devolución de la cantidad íntegra satisfecha por los adquirentes a los demandados para la adquisición del derecho, sino que, dado que los actores disfrutaron de los alojamientos ofrecidos durante once años, impone la restitución de una suma proporcional al tiempo que resta de vigencia del contrato (39 años) teniendo en cuenta que la duración legal máxima del contrato es de 50 años.

Sumario: **1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo.** 5.1. En cuanto a las consecuencias del incumplimiento del deber de información del art. 8 de la Ley 42/1998. 5.2. Sobre la norma aplicable. 5.3. En cuanto a la falta de determinación del objeto del contrato. 5.4. En cuanto a la configuración del contrato con una duración indefinida. 5.5. En cuanto a los efectos de la nulidad del contrato. 5.6. Conclusión. **6. Bibliografía.**

1. Resumen de los hechos

La sentencia se ocupa de un supuesto en el que la parte actora suscribe con la demandada dos contratos –el 10 de noviembre de 1998, el primero, y el 4 de agosto de 1999, el segundo– de «asociación de compra de membresía de club», en virtud de los cuales adquiere un derecho de uso de un apartamento en el Club Monte Anfi en la temporada denominada «SuperRed». En el año 2010, y transcurridos por lo tanto más de once años desde la celebración del primer contrato, los adquirentes demandan a la entidad vendedora y solicitan la declaración de nulidad de ambos acuerdos, con condena a la demandada a la devolución de las cantidades abonadas por la parte actora, así como de sus intereses, desde la fecha de la demanda; subsidiariamente interesan la resolución de tales contratos y de sus anexos, así como la declaración de la improcedencia de los pagos anticipados por los actores, con la obligación de devolver a los actores las sumas abonadas, por duplicado en el caso del contrato firmado

en 1999; en ambos casos, con condena al abono de los intereses de tales cantidades desde la fecha de interposición de la demanda. En tercer lugar, y para el caso de que no prosperasen las peticiones anteriores, solicitan la declaración de improcedencia de los pagos anticipados por los demandantes, con condena a la demandada a devolver a los actores las sumas abonadas, que debe restituirse por duplicado en el caso del contrato firmado en 1999; además, piden que se condene a la vendedora a abonar los intereses de las cantidades reclamadas desde la interposición de la demanda. En cuarto y último lugar, para el caso de que no prosperase ninguna de las peticiones anteriores, los adquirentes solicitan que se declare la nulidad, por abusivas y por no haber sido negociadas de forma individualizada, de las cláusulas enunciadas en el hecho séptimo de la demanda, por implicar un claro desequilibrio entre las posiciones de las partes.

Debe llamarse la atención sobre el hecho de que la demanda que da lugar al pleito se interponga doce años después de la celebración de un contrato que da inicio a una relación entre las partes que se prolonga a lo largo de los años, en los que llegan a suscribirse tres negocios jurídicos entre ellas.

2. Solución dada en primera instancia

El Juzgado de Primera Instancia n^o 7 de San Bartolomé de Tirajana dictó sentencia el 24 de octubre de 2011, en la que estimó en parte la demanda y condenó a la entidad demandada a devolver a los demandantes únicamente la suma correspondiente a los anticipos entregados por la actora a Anfi del Mar respecto del contrato celebrado en 1998, más los intereses legales. En cambio, absuelve a la demandada del resto de las pretensiones formuladas en su contra.

Esta primera resolución se centra en la cuestión de los anticipos –bien tratada en otras resoluciones del Tribunal Supremo dirigidas a la unificación de doctrina (así, por ejemplo, SSTS de 19 y 20 de noviembre de 2015)– dejando de lado el resto de los pedimentos formulados por la parte actora.

3. Solución dada en apelación

La sentencia de primera instancia fue recurrida tanto por la parte actora como por la demandada, y la Sección 5^a de la «Audiencia provincial» de Las Palmas dictó sentencia el 14 de enero de 2014, en la que estimó el recurso interpuesto por la parte demandada y estimó parcialmente el interpuesto por los actores, revocando en parte la sentencia de primera instancia y condenando a la demandada a abonar a los actores únicamente el anticipo entregado a cuenta del contrato celebrado en 1999, más los intereses legales, rechazando el resto de las pretensiones contenidas en la demanda.

Contra dicha sentencia la parte demandante interpuso recurso extraordinario por infracción procesal (por infracción del art. 217 LEC, por error en la aplicación de la carga de la prueba, y por vulneración del art. 24 CE respecto de la valoración de la prueba) y recurso de casación, por los motivos que a continuación se expondrán.

La resolución del tribunal de apelación, por lo tanto, ciñe los efectos devolutorios a los anticipos del segundo de los contratos celebrados entre las partes (el de 1999), y desestima la pretensión de la parte actora en lo relativo a los anticipos del contrato de 1998, revocando en este punto la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª instancia.

4. Los motivos de casación alegados

El recurso de casación por interés casacional se basa en tres motivos:

(1) En la infracción de lo dispuesto en los arts. 1.7 y 9 de la Ley 42/1998, así como del art. 6.3 CC, con cita de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales; en concreto, se alude a otras decisiones de la misma Sección 5ª de la AP de Las Palmas de Gran Canaria, que es precisamente la que dicta la resolución recurrida en casación. El motivo se centra, en particular, en la consideración que dispensa el art. 9 –aunque en realidad se trata del art. 8– de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, a la falta de información en los contratos, así como a la consideración que debe dispensarse a los anexos como parte integrante del contrato. Según los recurrentes en casación, las consecuencias de la omisión de la información legalmente requerida ha de ser reconducida al art. 1.7 de la Ley 42/1998, en relación con el art. 6.3 CC, lo que les lleva a sostener la nulidad de los contratos.

(2) Alegan, en segundo lugar, la infracción del art. 1 de la Ley 42/1998 y del art. 1.261 CC, con cita de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales. El motivo de casación se ciñe, en este aspecto, a las consecuencias de la falta de definición del objeto del contrato, lo que lleva a los recurrentes a considerar infringido el art. 1 de la Ley 42/1998 y el art. 1.261 CC, apuntando la existencia de distintas posturas en las Audiencias Provinciales respecto de las consecuencias jurídicas de dicha indefinición. Para los actores-recurrentes, la consecuencia de la indeterminación del objeto del contrato es su nulidad de pleno derecho.

(3) En tercer y último lugar, en la infracción del art. 3.1 Ley 42/1998 por considerar que los contratos impugnados se han configurado con una duración indefinida, incumpliendo de esta manera las previsiones legales que exigen la fijación del tiempo por el que se establece el derecho o, al menos, la duración del régimen. A juicio de los recurrentes, la consecuencia de la infracción del

citado art. 3 es la nulidad de pleno derecho de los contratos celebrados con la entidad demandante.

El recurso se apoya en la invocación de una jurisprudencia en materia de tiempo compartido caracterizada por un exacerbado principio *pro consumatore*.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *En cuanto a las consecuencias del incumplimiento del deber de información del art. 8 de la Ley 42/1998*

El FJ IV destaca que ya existe doctrina de la Sala 1^a acerca de las consecuencias derivadas de la omisión de información alegada por los recurrentes en su primer motivo de casación, por lo que considera irrelevante la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. Esta doctrina lleva al «Tribunal Supremo» a considerar, frente a lo sostenido por los recurrentes, que la omisión de información no da lugar a la nulidad del contrato, sino que «queda abierta la posibilidad de resolución [del contrato] dentro del plazo de tres meses establecido en la ley, según dispone el artículo 10.2 de la Ley 42/1998, así como la acción de nulidad por vicio del consentimiento para la que rige el plazo de caducidad establecido en el artículo 1.301 CC», con cita de las SSTS 96/2016, de 19 de febrero, y 112/2016, de 1 de marzo.

En este punto, llama poderosamente la atención que se invoque este pretendido incumplimiento en el ámbito de una relación que se ha prolongado más de una década y que, además, ha estado jalonada por la celebración de tres contratos entre las partes. Como se verá en la conclusión, los actores intentan utilizar a su favor toda la normativa en la que consideran que cabe encajar sus pedimentos, lo que implica cierta contradicción con sus propios actos.

5.2. *Sobre la norma aplicable*

Aunque el TS no se refiera a este punto con la expresión «doctrina del Tribunal Supremo», puede ser interesante destacar cómo en el FJ V (segundo párrafo) se precisa que a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998 no les resulta de aplicación esta norma, ni tampoco la Directiva 94/47/CE, por no ser directamente aplicable a las relaciones entre particulares.

La resolución, sin embargo, reitera una interpretación extremadamente restrictiva de las normas relativas a la adaptación a la Ley 42/1998 de los regímenes existentes antes de su entrada en vigor. Como se indicó en el comentario a la STS 564/2015, de 15 de enero (SÁNCHEZ JORDÁN y CAPOTE PÉREZ, «Comentario a la STS de 15 de enero de 2015 (564/2015)», 2017), en la ordenación impuesta por la Ley 42/1998, los regímenes preexistentes que

albergaban configuraciones divergentes fueron objeto de regulación, pero no para favorecer su permanencia. Se partía de la premisa –inexacta– de que las plenas garantías protectoras para los adquirentes solamente podían obtenerse mediante la titularidad de un derecho real limitado de aprovechamiento por turno de unos bienes inmuebles cuya organización estuviera configurada de acuerdo con el régimen legal. Se asumía, sin justificación alguna, una relación entre la plena defensa de los consumidores y la naturaleza jurídica del derecho a ellos transmitido; con base en esta errada presunción se construyó la regulación del tiempo compartido en la Ley y, dentro de la misma, una normativa en materia de Derecho transitorio acorde con las intenciones del legislador estatal. Así, la Disposición Transitoria Segunda determinó que los preexistentes regímenes de tiempo compartido debían adaptarse a las disposiciones de la normativa aplicable en un período de dos años, otorgando una escritura de adaptación que incluiría aquellos requisitos del artículo 5 que fueran compatibles con la naturaleza del conjunto en cuestión. Las opciones planteadas en este precepto eran:

- La adaptación de los regímenes preexistentes a los mínimos imperativamente exigidos por la Ley 42/1998, de manera que los derechos a transmitir en el futuro serían de idéntica naturaleza a los ya adquiridos por los consumidores.
- La constitución que podríamos denominar «parcial» de un régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (sujeto a las reglas de la Ley 42/1998) respecto de los derechos por transmitir, manteniendo la naturaleza jurídica de los ya transmitidos.
- La transformación total del régimen en una comunidad de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles sometido a la Ley 42/1998.

Estas opciones se reflejaron en diversa proporción en una jurisprudencia menor que hubo de ser unificada en la resolución que se invoca en esta sentencia que aquí se comenta, pero cuya solución dista mucho de ser la óptima. La elección del alto Tribunal es la de la interpretación más restrictiva de una legislación tan intervencionista como ineficaz.

5.3. *En cuanto a la falta de determinación del objeto del contrato*

Otro de los aspectos relevantes del supuesto viene constituido por la nulidad del contrato, justificada en la falta de determinación del objeto negocial, en la específica obligación de la demandada de identificación del concreto espacio alojativo otorgado a la parte actora. Este apartado del caso requiere, para su comprensión, un recordatorio del accidentado periplo que culminó en la aprobación de la Ley 42/1998.

El tratamiento del *timesharing* ha girado siempre en torno a la dicotomía «multipropiedad-multipropiedades» (sobre esta cuestión puede consultarse

DE PABLO CONTRERAS, 1993). Por un lado, la idea de que el producto alojativo debía articularse conforme a una naturaleza jurídica determinada; por otro, el reconocimiento de la variabilidad de configuraciones del tiempo compartido y la necesidad de concentrarse en los aspectos relativos a la protección del consumidor, con independencia de la naturaleza jurídica del derecho de alojamiento. Desde un primer momento, el legislador patrio se empeñó en acoger sin ningún género de duda la primera opción, fruto de la cual es la elección de un modelo jurídico-real limitado como figura principal, así como el deseo de canalización de toda la oferta de *timesharing* en España hacia esa fórmula –con la opción arrendaticia como anecdótico convidado de piedra– e intentando poner, en palabras de la doctrina más crítica, puertas al campo (RUIZ-RICO RUIZ, J.M., 1999).

En la concepción del legislador de 1998, la protección del colectivo consumidor pasa por la específica naturaleza jurídica otorgada por la Ley, de tal manera que toda fórmula que no encaje en el esquema real-limitado (debidamente flexibilizado para la ocasión) queda fuera del ámbito de la eficacia y, consecuentemente, puede ser declarada nula de pleno derecho (un análisis del atribulado proceso que desembocó en la Ley 42/1998 puede encontrarse en el capítulo III de la obra de CAPOTE PÉREZ, 2009). Al declarar la nulidad de los contratos por esta causa, podría decirse que el alto Tribunal está interpretando la Ley 42/1998 siguiendo fielmente la *voluntas legis*, al inclinarse por la interpretación más restrictiva posible. Al hacerlo, lleva a la resolución a contener una aparente paradoja: el objeto del contrato, en la concreta obligación de alojamiento vacacional, ha sido eficaz y durante doce años –contados desde la suscripción del más antiguo de los contratos– los actores hicieron uso del derecho que les asistía. La doctrina a la que hace referencia la sentencia –concretada a título de ejemplo en la STS 460/2015, de 8 de septiembre– supone un ejercicio de reconducción de toda fórmula a los esquemas de la Ley 42/1998 –bien al principal, jurídico real-limitado, o al accesorio, arrendaticio–, algo que en este caso no parece posible, al tratarse de un derecho alojativo vinculado a una fórmula club, que se identifica como de naturaleza asociativa y, consecuentemente, muy alejada del sistema establecido en la Ley. En realidad, la naturaleza de la fórmula club es también múltiple, pudiendo en función del caso adaptar regímenes propios del *Common Law* o del *Civil Law*, asociativos e incluso comunales (para un análisis de las diversas posibilidades, véase CAPOTE PÉREZ, 2009, capítulos I y II). La identificación de este hecho con la invocada indeterminabilidad del objeto contractual plantea un aparente *non sequitur* entre la conclusión de la resolución del alto Tribunal –el objeto no es determinable– y el hecho de que la parte actora haya estado haciendo uso de un derecho alojativo durante un período relativamente largo de tiempo –lo que implicaría que el objeto sí estaba determinado–. La respuesta viene dada por el propio precepto invocado, el artículo 9.1.3º, que establece como parte del contenido imperativo mínimo del contrato la **descripción precisa del edificio, de su situación y**

del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Una vez más, hay que traer a colación el hecho de que el legislador estatal tomó la decisión de imponer una concreta naturaleza jurídica, introduciendo en la Ley una serie de normas imperativas, tendentes a sancionar con la consecuencia más grave –la nulidad de pleno derecho– aquellas prácticas contractuales que no cumplieran con lo preceptuado. Así pues, aunque en todo momento se habla de la determinación del objeto contractual, debe entenderse como un asunto más próximo a la licitud, otro de los requisitos clásicos del objeto de la obligación. El mantenimiento de la fórmula preexistente (asociación a un club) supone la vulneración de una norma de carácter tuitivo, por lo que la respuesta del alto Tribunal es totalmente consistente con el sistema contenido en la Ley 42/1998 y desarrollado por las resoluciones precedentes y posteriores a las que aquí se trata. En este punto, merece la pena llamar la atención sobre la STS 830/2015, de 15 de enero, en la que se aplica la solución contenida en la resolución que aquí se comenta, pero que cuenta además con un voto particular en el que se formula la hipótesis de la determinabilidad del objeto en alojamientos de naturaleza flotante y el sentido de la sanción de nulidad en el seno de la Ley 42/1998 (para un análisis de la misma, véase SÁNCHEZ JORDÁN, y CAPOTE PÉREZ, «Comentario a la STS de 15 de enero de 2015 (830/2015)», 2017).

5.4. *En cuanto a la configuración del contrato con una duración indefinida*

En este punto, el Tribunal Supremo recoge la ya mencionada interpretación restrictiva de las normas de adaptación de los regímenes preexistentes, al indicar que la duración debía ajustarse al marco temporal impuesto (SÁNCHEZ JORDÁN y CAPOTE PÉREZ, «Comentario a la STS de 15 de enero de 2015 (564/2015)», 2017).

En el caso que nos ocupa, el primer contrato es anterior a la Ley 42/1998, mas no así el segundo, debiendo haberse adaptado en este punto al régimen establecido en la normativa contenida en aquella, siempre siguiendo la más angosta y encorsetada de sus interpretaciones. Dicha aproximación es plenamente acorde con la *voluntas legislatoris* y con el espíritu de la Ley, pero de una ley elaborada a espaldas de la realidad que pretendía normar.

5.5. *En cuanto a los efectos de la nulidad del contrato*

Otro de los aspectos resaltables de la resolución es que esta establece un mecanismo que podríamos calificar de “corrector” de los que son propios de la nulidad del contrato (recíproca restitución de las prestaciones, *ex art.* 1.303 CC) –probablemente con el loable fin de evitar el indeseado efecto del en-

riquecimiento injustificado de la parte demandante–, que consiste en la devolución prorrateada de las cantidades abonadas por la parte actora. Así, los demandantes no reciben la totalidad del dinero abonado en concepto de contraprestación, sino una parte proporcional del mismo. Tomando como punto de referencia la duración máxima del régimen conforme a la Ley 42/1998 –cincuenta años– la resolución obliga a la parte demandada a devolver a la parte actora la fracción del total correspondiente a los años no disfrutados –cerca de treinta y nueve– en el conjunto inmobiliario gestionado en régimen de tiempo compartido. En este punto de la resolución, dos aspectos llaman la atención y ayudan a la reflexión sobre la verdadera situación de la aplicación de la Ley en la actualidad:

Por un lado, el hecho de que en el *petitum* de la demanda no se solicitara la restitución de las cantidades abonadas en concepto de membresía o mantenimiento (lo que constituye el auténtico negocio en el sector del tiempo compartido). En el propio relato de los antecedentes fácticos, queda patente el hecho de que los actores no han considerado una ruptura total de los vínculos que le unen a la demandada, siendo quizá uno de los aspectos que resulten más chocantes de la historia que se deduce del caso.

Por otro, la idea de que esta solución viene a atemperar los excesos cometidos en la jurisprudencia, en su cuestionable aplicación del principio *pro consumatore* en el ámbito del tiempo compartido.

La existencia o no de un cambio en la línea trazada por el Tribunal Supremo quedará para el próximo apartado (de conclusiones), pero aquí puede indicarse que no son pocas las resoluciones que, en sede de casación, han venido a aplicar esta regla de devolución proporcionada. Así, encontramos las SSTS 685/2016, de 21 de noviembre; 662/2016, de 14 de noviembre; 645/2016, de 31 de octubre; 633/2016, de 25 de octubre; 631/2016, de 25 de octubre; 606/2016, de 6 de octubre; 590/2016, de 4 de octubre; 553/2016, de 14 de septiembre o 568/2016, de 28 de septiembre, por citar solo las más recientes. En todas ellas se reitera que la restitución no ha de ser completa, sino proporcionada al tiempo de aprovechamiento que restaba a cada adquirente.

Permítasenos aquí efectuar un breve excursus con el fin de llamar la atención del lector sobre esta interpretación que más arriba hemos denominado “correctora” de las consecuencias de la nulidad del contrato: si ya el Tribunal Supremo nos sorprendió en su Sentencia de 9 de mayo de 2013, al limitar la retroactividad de la devolución de las cantidades indebidamente abonadas por los prestatarios a los bancos en concepto de cláusulas suelo, aquí vuelve a matizar el alcance de las que podríamos denominar consecuencias “clásicas” de la nulidad de los contratos, habría que preguntarse si esta flexibilización de la eficacia tradicional de la nulidad, efectuada por el principal intérprete y aplicador de nuestro Derecho, es una muestra de la necesidad de repensar algunas de las categorías estructurales del ordenamiento jurídico-civil español.

5.6. Conclusión

La sentencia, si se omite el detalle de la restitución parcial del dinero abonado por los actores, constituye otro ejemplo palpable y palmario de la línea de interpretación del principio *pro consumatore* que sigue la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de *timesharing*, aderezada con la aplicación en los términos más restrictivos de una Ley ya de por sí constrictora en grado superlativo.

La parte actora –que ha usado su derecho alojativo durante más de una década y ha mantenido una relación negocial continuada con la parte demandada, concretada en hasta tres contratos diferentes (celebrados en 1998, 1999 y 2003)– invoca, en primer lugar, una normativa pensada para la protección de los consumidores en los primeros compases de la vida del negocio jurídico de adquisición del derecho de alojamiento en régimen de tiempo compartido. En orden sucesivo (y con carácter subsidiario) interpone otras acciones respecto de las que posee legitimación activa. El objetivo no es otro que la consecución de la devolución del dinero invertido, como queda demostrado por el hecho de ejercitar subsidiariamente cuantas acciones estaban a su disposición. Esta y no otra es la meta final de la parte demandante.

La resolución comentada sigue claramente la línea marcada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la aplicación de la Ley 42/1998 a los supuestos controvertidos en materia de tiempo compartido. Continúa aplicando un criterio interpretativo singularmente restrictivo, de entre los posibles esbozados por la doctrina que analizó más tempranamente el texto legal al poco de su entrada en vigor (entre otros, por ejemplo, RUIZ-RICO RUIZ, J.M. y CAÑIZARES LASO (dirs.), 2000) y resalta, en definitiva, los defectos del mismo. Desde un punto de vista analítico, supone el interés de encontrar una combinación de varios aspectos controvertidos en el seno del *timesharing*, bajo la luz de la legislación estatal: el abono de adelantos, la extensión de la obligación de adaptación por parte de los promotores, la posibilidad de conciliar ciertas fórmulas con la exigida por la Ley y, por último, el equilibrio entre los efectos de la declaración de nulidad y el hecho efectivo de haber ejercitado los derechos derivados del mismo por parte de los consumidores.

6. Bibliografía

- CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: *El tiempo compartido en España. Un análisis de la fórmula club-trustee desde la perspectiva del Derecho español*, Tirant lo Blanch, Cabildo de Tenerife, Tirant monografías 616, Valencia, 2009.
- DELGADO ECHEVERRÍA, Jesús y PARRA LUCÁN, M^a Ángeles: *Las nulidades de los contratos*, Dykinson, Madrid, 2005.
- RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco y DE PABLO CONTRERAS, Pedro: *Conjuntos Inmobiliarios y multipropiedad. Ponencias y proyectos de ley sobre conjuntos inmobiliarios*, José María Bosch Editor, S.A., Barcelona, 1993.

- RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel y CAÑIZARES LASO, Ana (directores): *Multipropiedad y aprovechamiento por turno. Comentarios sistemáticos a la Ley sobre derechos de aprovechamiento por turno*, Civitas, Madrid, 2000.
- RUIZ-RICO RUIZ, José Manuel: “Multipropiedad y Ley sobre derechos de aprovechamiento por turnos: La incomprensible voluntad de poner puertas al campo”, *LA LEY*, n° 4828, Año XX, Martes, 29 de junio de 1999.
- SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena y CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: «Comentario a la STS de 15 de enero de 2015» (564/2015), en M. YZQUIERDO (dir)., *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, volumen 7° (2015), BOE-Dykinson, Madrid, 2017, pp. 63-75.
- SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena y CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: «Comentario a la STS de 15 de enero de 2015 (830/2015)», en M. YZQUIERDO (dir)., *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, volumen 7° (2015), BOE-Dykinson, Madrid, 2017, pp. 77-88.
- SÁNCHEZ JORDÁN, María Elena y CAPOTE PÉREZ, Luis Javier: «Comentarios a las SSTs de 19 y 20 de noviembre de 2015 (4898/2015 y 4888/2015)», en M. YZQUIERDO (dir)., *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (Civil y Mercantil)*, volumen 7° (2015), BOE-Dykinson, Madrid, 2017, pp. 89-99.