

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 12 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 2 - 28020

Tfno: 914932727

Fax: 914932729

juzpriminstancia012madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2021/0057312

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 371/2021

Materia: Contratos en general

B

Demandante: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. CRISTINA EUGENIA CAMPO MARTINEZ

Demandado: HABITAT SA SUCURSAL EN ESPAÑA

PROCURADOR D./Dña. SOFIA MARIA ALVAREZ-BUYLLA MARTINEZ

SENTENCIA Nº 260/2022

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. CLAUDIA TERESA MUÑOZ PALMA

Lugar: Madrid

Fecha: veintiuno de septiembre de dos mil veintidós

Vistos por mí, Doña Claudia Muñoz Palma, Juez en funciones de refuerzo del Juzgado de Primera Instancia nº 12 de los de esta ciudad y su partido judicial, los presentes autos de JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO seguidos en este Juzgado y registrados con el número 371/21, promovidos a instancia de [REDACTED], y en su representación la Procuradora de los Tribunales DOÑA CRISTINA EUGENIA CAMPO MARTÍNEZ, contra la mercantil **HABITAT S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA** y en su representación el Procurador de los Tribunales DOÑA SOFIA M^a ALVAREZ-BUYLLA MARTÍNEZ, sobre NULIDAD CONTRACTUAL, vengo a dictar la presente en nombre de S.M. El Rey, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que con fecha de 17 de febrero de 2021 fue presentada por la representación procesal de la parte actora demanda de juicio ordinario que tuvo entrada en el presente juzgado el día 5 de abril de 2021, contra la mercantil **HABITAT S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA**, en la que tras alegar los Hechos y Fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, se suplicaba, se dicte Sentencia estimando la demanda y en la que se declare: *“La nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de*



aprovechamiento por turnos objeto de autos. Se condene solidariamente a la entidad demandada a restituir a los actores todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre un turno turístico y cuya cifra asciende a 12.861 euros más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda hasta la sentencia en primera instancia, devengándose desde entonces los intereses de la mora procesal. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.”

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, mediante Decreto de fecha 30 de junio de 2021, se ordenó su traslado a la parte demandada, para su contestación en el plazo de 20 días hábiles.

TERCERO.- La demandada compareció en el proceso, oponiéndose a la demanda interpuesta de contrario, suplicando se dictase sentencia desestimando la demanda frente a ella interpuesta, con imposición de las costas del procedimiento a los actores.

CUARTO.- Convocadas las partes a la Audiencia Previa para el día 19 de septiembre de 2021, la misma tuvo lugar en el día señalado, con asistencia de ambas partes.

Ratificadas ambas partes en sus respectivos escritos, y solicitado el recibimiento a prueba, cada parte propuso los medios probatorios que a su derecho convino que consistió únicamente en la documental aportada con lo que quedaron los autos vistos para sentencia con arreglo a lo dispuesto en el art. 429.8 LEC.

QUINTO.- Que en la sustanciación de este proceso, se han observado los trámites y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demanda presentada por la actora contra HABITAT S.A. pretende la declaración de nulidad del contrato concertado entre los demandantes y aquella, en fecha 21 de agosto de 2001 (Doc. nº 1 – Demanda) condenando a la demandada a la restitución de las cantidades satisfechas por ellos, más intereses legales.



Todo ello relatando la actora que el contrato objeto de autos adolece de sendos defectos o irregularidades de acuerdo con la ley 42/98 que rige el mismo como que: se sobrepasa la duración del contrato en contra de lo previsto en el art. 3.1 de la mencionada ley; que no se entregó el documento informativo con arreglo al art. 8.2; que no se procedió a dar la información precisa según lo que obliga el art. 8.3; que se incumplieron los arts. 8.4 y 8.5 también de la misma ley y que, en definitiva, estamos ante un contrato que carece de objeto incumpliendo lo dispuesto en el art. 1261 CC que hace que estemos ante un contrato nulo de pleno derecho.

HABITAT S.A. se opuso a la pretensión, alegando en primer término la excepción de caducidad de la acción de desistimiento por falta de información, por haber transcurrido el plazo de tres meses para su ejercicio previsto en el art. 10.2 de la ley 42/98 y prescripción de la de anulabilidad por vicio del consentimiento, para continuar oponiéndose alegando la conformidad del contrato con arreglo a la disposición transitoria de la ley 42/98 y la doctrina de los actos propios.

SEGUNDO.- El contrato que nos ocupa se encuentra definido en el artículo 1.1 de la ley 42/98 como aquellos que atribuyen a su titular la posibilidad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, de un alojamiento susceptible de utilización independiente, por tener salida propia a la vía pública, o a un elemento común del edificio en que estuviera integrado, y que esté dotado de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La regulación especial contenida en la ley 42/98 de diciembre, en forma alguna implica que las disposiciones de carácter general, como las contenidas en el código civil, no sean aplicables, porque con independencia de las causas específicas y concretas de desistimiento, resolución y nulidad que contempla el artículo 10 de la citada ley, en su caso son de perfecta aplicación las que por otros supuestos de ineficacia contractual se contienen en el CC, y concretamente, aquellas que determinan la nulidad de los contratos.

Analizando en primer término, la pretendida nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico concertado entre las partes, hemos de partir de la regulación que de la materia se contiene en la Ley 42/98, de 15 de diciembre.



Igualmente, para la Unión Europea ha sido, desde hace tiempo, motivo de preocupación, la gran cantidad de abusos que se han dado en el sector, y, así, el Parlamento Europeo con el fin de amparar los derechos del consumidor frente al fenómeno de la multipropiedad y sus técnicas de venta agresivas; con publicidad engañosa; acudiendo al reclamo de atractivas ofertas y regalos; y que por la presión que llevan a cabo en los clientes apremiándoles en el acto a la firma inmediata del contrato con merma de su voluntad decisoria; que puede generar la nulidad del contrato; recomendó que los contratos contuvieran obligatoriamente cláusulas por medio de las que el adquirente pudiera retractarse; desistiendo del negocio sin incurrir en responsabilidad alguna.

Así el 2 de julio de 1992 se presenta una Propuesta de Directiva y el 29 de octubre de 1994 se publicó la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en determinados aspectos de los contratos de adquisición del derecho de utilización de inmuebles en tiempo de régimen compartido. Entre los diversos aspectos tratados merecen especial atención dos de ellos, que se convierten en pilares de la misma: por un lado, el deber de información, por el cual el vendedor está obligado a proporcionar un documento a cualquier persona que solicite información sobre el inmueble que deberá contener una descripción general del bien; partes; organización; precio; mantenimiento; gastos y costes legales; información que formará parte del contrato; y, por otro y sobre todo, los derechos de desistimiento unilateral del contrato sin necesidad de justificar la causa, que quedan recogidos en la Ley 42/98 (arts. 8 a 10) dentro de un plazo de diez días naturales a partir de la firma por ambas partes contratantes abonando sólo los gastos que se hayan producido debido a la perfección del contrato y a su resolución; y el derecho de resolución del contrato; en el plazo de 3 meses; si el contrato no contiene la mínima información exigida. Ejercido el derecho de resolución no podrá exigirse pago alguno. Prohibiéndose cualquier pago realizado con anterioridad al transcurso del plazo que tiene el sujeto para poder desistir sin alegar causa alguna.

La parte actora alega el incumplimiento relativo a la información preceptiva incumpliendo así múltiples artículos de la citada ley así como lo relativo a la facultad de desestimiento.



Por su parte, el art. 10.1. C de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios considera cláusulas contractuales abusivas aquéllas que no se hayan negociado individualmente y causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes contratantes; entre ellas autorizar al contratante a rescindir discrecionalmente el contrato; si al consumidor no se le reconoce la misma facultad o permitir que se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas. Además, la Ley General de Publicidad; de 11 de noviembre de 1988; censura la publicidad engañosa; desleal y subliminal; considerándose publicidad engañosa aquella que induce o puede inducir a error a sus destinatarios; pudiendo afectar a su comportamiento económico.

Finalmente; el artículo 1 de la Ley 42/1998; de 15 de diciembre; sobre de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias; recoge el ámbito de la misma, disponiendo en su punto 4 que "El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad; ni denominarse multipropiedad; ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. A los efectos de publicidad; comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles; podrá utilizarse cualquier otra denominación; siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza; características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute".

Es patente en este ámbito de relación jurídica-contractual la posición de dominio de las sociedades vendedoras y gestoras de servicios de "time sharing" con respecto al comprador; utilizándose en el tráfico jurídico contratos-tipo que operan como contratos de adhesión prefabricados que se imponen al consumidor. Esta forma de contratación en masa debido a las técnicas de venta agresiva, que queda patente en el caso de autos; sin duda impide realizar una opción sosegada y reflexiva sobre las condiciones esenciales y accesorias del objeto del contrato y por ello es esencial contar con la garantía del derecho de desistimiento; para que transcurrido un plazo prudencial, y si es preciso, con el debido asesoramiento técnico pueda calibrar adecuadamente el alcance de su compra y desligarse o retractarse válidamente del vínculo concertado. La insistencia agobiante de la venta, la oferta momentánea; la promesa de premios; el aislamiento; la premura en la firma de los documentos



esenciales de la venta, entre otros, puede distorsionar la realidad y viciar el consentimiento prestado por el consumidor con la proyección prevista en el art. 1300 del CC en orden a la nulidad del contrato celebrado (arts. 1265 y 1266 CC). El error de vicio del consentimiento; previsto en el art. 1266 CC; constituye un falso conocimiento de la realidad; capaz de dirigir la voluntad a la emisión de una declaración no efectivamente querida (TS 1. 1 S 17 octubre 1989).

La voluntad interna debe manifestarse; no puede existir discordia entre lo querido y lo declarado; y las partes deben coincidir en los que pretenden; desde sus respectivas posiciones; sobre el objeto y la causa del contrato. Lo que importa es si cada parte se ha formado una representación racional de lo que la otra ha ofrecido y sí; conforme a ello; ha prestado su consentimiento. En este sentido el Tribunal Supremo dice que el consentimiento "tiene un proceso de elaboración interna; propio del acto humano; que para ser tal requiere que se lleve a efecto; con inteligencia y libertad . . . a través de los momentos psicológicos de motivación; deliberación y decisión" (Sentencia de 7 de diciembre de 1966) o "inteligencia o discernimiento ... también la libertad o dominio de si mismo ... " (Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 1953); aún cuando la manifestación (exteriorización) pueda ser expresa; tácita o presunta; pero; en todo caso; la voluntad declarada ha de ser imputable a una voluntad real o interna. De ahí que el Código Civil regule la nulidad por vicios del consentimiento; entre ellos el error (arts. 1265 y 1266); o conocimiento equivocado (o incompleto) que puede derivar de una falta o incompleta información en la oferta; si bien debe cumplir determinados presupuestos:

1) Ser esencialmente determinante de la voluntad del contratante que lo alega (error sustancial o sobre las cualidades esenciales o verdaderamente determinantes de la voluntad; que abarca el error sobre la identidad; sobre la materia y sobre las cualidades esenciales.

2) Existencia de un nexo causal entre el error sufrido y la finalidad perseguida por el contratante.

3) Error excusable o no imputable al contratante que lo ha sufrido (es inexcusable cuando hubiera podido evitarlo empleando una normal diligencia).



En este sentido el deber de información (implícito en el art. 51. 2 de la Constitución española y desarrollado en los arts. 8 y 13 de la L. D. C. U. de 1. 984; así como en el R. D. 515/89; que sirven de referencia interpretativa) debe permitir que el "adquirente" (no va a discutirse sobre la naturaleza de la "multipropiedad"; que; en definitiva; se transmite por un contrato; amparado por el 1255 del Código Civil; que se define y delimita por su contenido y aparece configurado en la Ley 42/98 como un "derecho real de aprovechamiento por turno que en ningún caso podrá vincularse a una cuota indivisa de la propiedad; ni denominarse multipropiedad; ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad"; art. 1.4) pueda tener un conocimiento razonable de lo que adquiere y permita poder medir la diligencia del vendedor al contratar información que ha de ser precontractual (oferta; promoción y publicidad: información de manera que no induzca ni pueda inducir a error en sus destinatarios y que no silencie datos fundamentales de los objetos de la misma); y contractual; en sentido amplio; completa e individualizada; sobre el objeto y condiciones del contrato (AP Barcelona ; sec. 13ª ; S 17-03-1999; rec. 971/1997. Pte: Cremades Morant; Juan Bautista).

TERCERO.-Hemos de analizar en primer término la excepción de caducidad y de prescripción de la acción que formula HABITAT S.A. Alega que a la fecha de interposición de la demanda habían transcurrido con creces los plazos tanto de tres meses contemplado en el art. 10 de la Ley 42/1998 a los que dicho precepto se refiere, para hacer uso de la facultad resolutoria que en el mismo se contempla, para los casos de falta de veracidad en la información facilitada al adquirente, plazos no susceptibles de interrupción dado que son de caducidad y no de prescripción, cuanto de cuatro años que ha de regir para el ejercicio de la acción de anulabilidad fundada en el art. 1300 y concordantes del Código Civil de anulabilidad por vicio del consentimiento.

La resolución de tal cuestión se presenta íntimamente enlazada con la verdadera naturaleza de la acción ejercitada en demanda y la naturaleza de los vicios que quepa apreciar en el contrato de transmisión del aprovechamiento por turnos. En efecto, para el caso de hallarnos ante una nulidad por falta de una efectiva y válida prestación del consentimiento por parte de los adquirentes debido a las dolosas maniobras de la empresa transmitente, con contravención de normas imperativas y prohibitivas, así como por entender que el contrato carece de un objeto determinado en



sus elementos esenciales, la acción para hacerla valer no resultará afectada por plazo prescriptivo ni de caducidad alguno. Pasamos por tanto a tratar de tal cuestión.

En tal sentido ha de reproducirse lo señalado en la Jurisprudencia (Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid, de 12 de mayo de 2005), en relación con una transmisión similar por parte de una entidad utilizando las mismas técnicas de venta, donde textualmente se dice: "Como cuestión previa necesaria para la resolución del tema debatido, y sin perjuicio del examen más pormenorizado de los motivos de recurso esgrimidos por las partes, la Sala debe dejar constancia de que la regulación especial contenida en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, en forma alguna implica que las disposiciones de carácter general, como las contenidas en el Código civil, no sean aplicables, porque con independencia de las causas específicas y concretas de desistimiento, resolución y nulidad que contempla el artículo 10 de la mencionada Ley, en su caso son de perfecta aplicación las que para otros supuestos de ineficacia contractual se contienen en el Código civil, y concretamente, aquellas que determinan la nulidad de los contratos (artículo 1300 y siguientes).

Quiere ello decir que además de la posibilidad que se otorga al adquirente de desistir del contrato unilateralmente y sin mención siquiera de causa (dentro del plazo de 10 días), de resolver el acuerdo (cuando está ausente alguno de las menciones o documentos preceptivos, por falta de información, o por los demás motivos que señala el número 2 del artículo 10, con un plazo de ejercicio de la acción de tres meses) y de instar la acción de nulidad al amparo del artículo 1300 del Código civil (cuando exista una falta de veracidad en la información, sin establecimiento de plazo alguno), cuando el consentimiento está viciado por otras causas, las generales que establece la Ley, también procede la nulidad contractual".

Así "No estamos -en el caso de autos- ante un supuesto de mera anulabilidad o nulidad relativa del contrato cuestionado, sino de **NULIDAD RADICAL O ABSOLUTA** del mismo, caracterizada -como es bien sabido- por la falta de alguno de los elementos esenciales enumerados por el artículo 1261 Código Civil (consentimiento, objeto o causa) o por la vulneración de normas imperativas o prohibitivas, supuesto en los que la acción impugnatoria es imprescriptible y no caduca, de acuerdo con la antigua regla de que lo que es nulo en su inicio no produce efectos ni puede ser convalidado, "quod nullum est, nullum prodit effectum", regla



frecuentemente aplicada por nuestra jurisprudencia precisando que la limitación temporal para accionar de cuatro años contenida en el artículo 1301 del Civil solo rige para las acciones de anulabilidad pero no para las de nulidad radical e inexistencia contractual (Sentencias del Tribunal Supremo entre otras las de fechas 1-12-1971, 14-11-1991)".

Reproducimos, por idéntico: "el contrato de litis debe reputarse nulo de pleno derecho, de una parte, porque no existió un auténtico consentimiento de los demandantes, es decir, un acto de voluntad libre y conscientemente manifestado por estos en orden a la aceptación de la oferta recibida por parte de la demandada (art. 1261.1 y 1262 C. Civil), ya que esta, a la hora de obtener este consentimiento, no actuó -como debiera- con buena fe y lealtad contractual, sino con empleo de dolo y medios engañosos (campaña y técnica publicitaria agresiva, ofrecimiento de regalos que realmente no eran tales, promesas y garantías que tampoco resultaban ciertas, contenido contractual confuso e ininteligible, ocultación o falta de información al comprador sobre sus derechos legales, presión psicológica disfrazada de asesoramiento técnico etc.) todo lo cual sin duda indujo a los actores a celebrar un contrato que sin ello nunca hubieran celebrado; y de otra parte, porque tampoco existió un objeto contractual que pudiera considerarse cierto y determinado tanto en su aspecto material o físico como jurídico (artículo 1261.2 y 1273 Código Civil). La vendedora no facilitó una información mínima suficiente respecto al concreto apartamento sobre el que se contrataba (ubicación particular, características, condiciones...), ni tampoco estableció pautas o criterios ciertos y objetivos que permitieran individualizar y especificar -algo tan esencial en el contrato- como era el periodo de uso y disfrute del apartamento. Sin olvidar, como igualmente denuncia la Sentencia de instancia, incurrió en una flagrante vulneración de preceptos y principios protectores del consumidor que son de obligada observancia (p.e. información y menciones mínimas, prohibición de anticipos) todo ello según lo dispuesto en la ley 42/1998 de 15 de diciembre, reguladora de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico.

A tales circunstancias cabe añadir el supuesto contenido del anexo al contrato de transmisión, donde se especifica lo preceptuado en los arts. 10, 11 y 12 de la Ley, entre otros extremos, la forma de ejercitar el derecho de desistimiento, menciones todas ellas que obligatoriamente debían figurar transcritas en el contrato, y no en un



anexo que no se entregó a los demandantes, y es un claro ejemplo de incumplimiento de los términos del artículo 9 de la Ley 42/1998, y de forma palmaria y grave del artículo 11, lo que ya inicialmente da lugar sin duda a la aplicación del número 2 del artículo 10, existe un grave defecto de formación del consentimiento por parte de los demandantes que cae dentro no solo dentro del supuesto del segundo párrafo del número 2 del artículo citado en último lugar, sino también en el ámbito de los artículos 1265, 1266 y 1269 del Código civil. Porque aunque se pudiera admitir a efectos teóricos que los demandantes conocieron la realidad del contrato de préstamo concertado con la entidad bancaria así como su contenido (lo que será objeto de tratamiento en otro lugar de la presente resolución) lo cierto es que con relación al contrato de aprovechamiento -que es lo que se examina en este momento- la información que se les dio era absolutamente inveraz, pues se les llevó por el camino del convencimiento de que en cualquier momento podrían dejar sin efecto el contrato.

En definitiva y coherentemente a lo sustentado por las Audiencias en múltiples resoluciones recaídas en supuestos similares al que nos ocupa, no cabe sino entender que el contrato de transmisión del aprovechamiento por turnos se halla viciado de nulidad radical, por falta de la prestación de un verdadero y válido consentimiento por parte de los adquirentes. No nos hallamos por tanto solo ante el mero empleo de una técnica de contratación agresiva para facilitar una pronta e irreflexiva formación del consentimiento, que pudiera encontrar razonable remedio en la facultad de desistimiento libre prevista en la ley. Se produjo también una falta de información al adquirente y omisión en el contrato de gran parte de los requisitos que como contenido obligatorio contempla la ley, lo que de por sí justificaría y podría remediarse con la facultad de resolución, no expresándose siquiera en las debidas condiciones las características del inmueble cuya utilización parcial se transmitía, y a mayor abundamiento con una falta de veracidad en que se traduce en una ambigua promesa o compromiso que hace entender al adquirente que si no le convence la operación una vez pruebe el sistema, podría desligarse del contrato sin sujeción a plazo, inveracidad que en su caso motivaría la nulidad al amparo de los dispuesto en el art. 1300 y concordantes del Código Civil .

En el caso que nos ocupa concurre a mayor abundamiento otra circunstancia que termina de viciar por completo el contrato y que resulta altamente demostrativa de



la absoluta confusión y falta de verdadero consentimiento que padecieron los compradores como consecuencia de la técnica de venta empleada.

La indeterminación del objeto adquirido es por tanto absoluta:

-Se encuentra indeterminado, ya que no se hace mención alguna a la designación de los datos registrales del inmueble cuyo uso temporal se ha transmitido los clientes conforme al artículo 9.3 de la ley y tampoco se hace referencia a semana o turno adquirido citando diversos edificios o complejos que se relacionan únicamente con su nombre comercial localidad y provincia habiéndose ya pronunciado el Tribunal Supremo en su sentencia 830/15 del 15 enero y declarando como doctrina jurisprudencial que en el régimen legal establecido por la ley 42/98 de 15 diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles que uso turístico, **la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del decreto contrato** según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3º de la citada ley.

-No existe precisión alguna acerca de los turnos que los demandantes adquirieron, no se explicó ni concretó cual es la temporada alta o a que semana del año o período corresponde, ni se indica en qué consiste el sistema flotante. Incluso no se hace referencia alguna a posibles gastos o impuestos a derivar por la adquisición.

-no se determina directamente la clase de estancia o reserva de estancia vacacional que pudiera ser disfrutada o utilizada por los clientes, sino que se deja al arbitrio de las entidades oferentes la determinación en cuanto a la disponibilidad.

-Del contrato suscrito junto a los documentos acompañados no queda claro si se está transmitiendo un derecho de naturaleza personal o un derecho real de propiedad que recae sobre un bien inmueble, Tras la lectura y análisis del contrato suscrito no se puede entender cuáles han sido los derechos que por parte de la demandada se han transmitido. Debían haberse determinado las concretas semanas de disfrute, como lógica consecuencia del deber de determinación del objeto del contrato.

Y mal pudieron formar válidamente los hoy recurrentes consentimiento alguno en torno al mismo.



Por tanto, no han de contemplarse cada una de esas circunstancias y el efecto que respectivamente ocasiona su concurrencia de manera aislada, sino en su conjunto y en la combinada acción con que se emplearon en la contratación, impidiendo que el adquirente pudiera formar válida y debidamente su consentimiento, por lo que nos hallamos ante un supuesto de nulidad radical y la acción para hacerlo valer no se halla sometida a plazo alguno de prescripción ni de caducidad. Se rechazan en su consecuencia los motivos de la demandada que postula la validez del contrato de transmisión del aprovechamiento por turnos por ausencia de todo dolo en su formación empleado por el transmitente, o subsidiariamente su mera anulabilidad por un mero error en la formación del consentimiento, así como la caducidad de la acción ejercitada en demanda.

Por otra parte, en absoluto se ha acreditado que los demandantes hubieran venido a confirmar el contrato en cuestión a posteriori, disfrutando del alojamiento objeto del contrato.

En esas circunstancias, queda sobradamente acreditado que el contrato suscrito entre los actores y HABITAT S.A. ha infringido de lleno lo establecido en la ley 42/98, por lo que la declaración de nulidad del mismo es ajustada a derecho y, en consecuencia, procede estimar en su integridad la demanda.

La declaración como nulidad del contrato conlleva la devolución de las recíprocas prestaciones por lo que la demandada habrá de abonar a la actora la cantidad que en su día le fue satisfecha por ésta como consecuencia del mismo así como los intereses legales, como a continuación se expone.

CUARTO.- Tratándose lo debido de una cantidad de dinero, la misma devengará el interés legal previsto en los arts. 1101 y 1108 del CC, desde la fecha de interposición de la demanda, y desde sentencia, el previsto en el art. 576 de la LEC.

QUINTO.- En materia de costas procesales; y en virtud del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; procede condenar en costas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales aludidos y demás de general y concordante aplicación al caso de autos



FALLO

Que, **ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por [REDACTED]

[REDACTED]

TORRES MARTÍN, y en su representación la Procuradora de los Tribunales **DOÑA CRISTINA EUGENIA CAMPO MARTÍNEZ**, contra la mercantil **HABITAT S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA** y en su representación el Procurador de los Tribunales **DOÑA SOFIA M^a ALVAREZ-BUYLLA MARTÍNEZ**:

1º.-Se declara la nulidad del contrato privado suscrito entre las partes de fecha 21 de agosto de 2001, de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos.

2º.-Se condena a la entidad demandada a restituir a los actores la totalidad de las cantidades por éstos abonadas (12.861 euros), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

4º.-Con condena al pago de las costas procesales a la mercantil demandada.

Líbrese testimonio de la presente para su unión a los autos de que dimana, publicándose la original en el Libro de Sentencias y autos Definitivos de este Juzgado.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme, y que contra ella cabe interponer recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, en el plazo de VEINTE días a contar desde el siguiente a su notificación.

Así, por esta, mi Sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, la pronuncio, mando y firmo.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por CLAUDIA TERESA MUÑOZ PALMA