

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 56 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 5 - 28020

Tfno: 914930860

Fax: 914930861

juzpriminstancia056madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2021/0070226

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 435/2021

Materia: Cumplimiento

negociado 1-5

Demandante: [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. ALEJANDRA GARCIA GARCIA

Demandado: PROMOCIONES VACACIONALES SALCON SL

SENTENCIA Nº 27/2023

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARIA GAVILAN RUBIO

Lugar: Madrid

Fecha: diez de enero de dos mil veintitrés

Doña María Gavilán Rubio, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número 56 de los de Madrid; habiendo visto los precedentes autos de juicio ordinario seguidos con el número 435/2021 a instancia de [REDACTED]

[REDACTED], representados por la Procuradora Doña Alejandra García García y bajo la dirección Letrada de Don Francisco Javier Muñoz Báez, contra PROMOCIONES VACACIONALES SALCÓN SL, en rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- DEMANDA

Por la representación procesal de [REDACTED] se interpuso demanda de juicio ordinario contra PROMOCIONES VACACIONALES SALCÓN SL, en ejercicio de acción de nulidad contractual, en cuyo petitum solicitaba lo siguiente: que se declare:

PRIMERO.- La nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de la controversia.

SEGUNDO.- Condene 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 dos turnos turísticos y cuya cifra asciende a 15.422 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



Ello en base a lo siguiente : el 12 de junio de 2004 los actores suscribieron con la demandada, , entidad propietaria ,un contrato que cabe calificar como de aprovechamiento por turnos, que se adjunta como documento n.º 1, por medio del cual compraba a la demandada "un derecho de uso de un turno turístico". . No se define cuando finaliza el contrato ni su duración. Se establece que el precio de la semana en 15.422 euros a ingresar en una caja de ahorros.

Durante la negociación y previa a la firma del contrato, en adelante documento nº 1, no se ofreció a los actores NINGÚN DOCUMENTO DE CONDICIONES previas, ni tampoco otro tipo de folleto, documentación que pudiera haber funcionado como OFERTA VINCULANTE o información alguna detalla del contrato, sus consecuencias o los derechos que les asistían por la ley 42/98 y demás disposiciones del ordenamiento jurídico.

Segundo.- REBELDÍA PROCESAL DE LA DEMANDADA

La demandada no contesta a la demanda, siendo declarada en rebeldía procesal.

Tercero.- AUDIENCIA PREVIA. VISTA

Convocadas las partes a la celebración de la audiencia previa prevista en el artículo 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se celebró el 13 de enero de 2022, compareciendo solo la actora y siendo la única prueba propuesta y admitida la documental, por lo que en virtud del art. 429.8 LEC quedaron los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- FIJACIÓN DE LA CONTROVERSIA

Ejercitan los demandantes la acción de nulidad radical del contrato que vincula a las partes ya que se proporcionó a los hoy demandantes una información que no se ajustaba a la realidad, no se les informó de sus derechos en cuanto al desistimiento y resolución contractual regulados en la Ley 42/1998 de 15 diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias(LAPT)

Segundo.- RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA

Es jurisprudencia consolidada que la afiliaciones a clubes que permiten adquirir la titularidad de puntos canjeables por periodos anuales de alojamientos por turnos estarían dentro del concepto de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.

Respecto al contrato impugnado, procede en este caso la aplicación de la ley 42/1998.

La Ley 42/1998, de 15 de diciembre. La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguló en España, por primera vez, el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, también conocido con la expresión más breve -aunque inexacta y prohibida- de



multipropiedad. Antes de la promulgación de la Ley 42/1998 se había aprobado por las instituciones de la entonces Comunidad Económica Europea, hoy Unión Europea, la Directiva 94/47/CE, que, con la finalidad de acabar con los fraudes y abusos que se daban en ese sector, obligaba a los legisladores nacionales a dictar determinadas normas protectoras de los adquirentes de este tipo de derechos sobre inmuebles. La Ley 42/1998 no se limitó a la transposición estricta de la Directiva, sino que procuró dotar a la institución de una regulación completa, más amplia de la exigida por aquélla. El objeto de Ley, según indica su art. 1, es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. Entre las cuestiones que suscita el derecho de aprovechamiento por turno se encuentran las referidas a la configuración jurídica del derecho y a la protección del adquirente en la celebración del contrato. En lo que respecta a la configuración jurídica del derecho, la cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola. Según indica su preámbulo, la Ley 42/1998 "ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo, sin embargo, la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica". El derecho de aprovechamiento por turno es, por naturaleza, temporal. Así se desprende del art. 3 de la Ley, al establecer que: "1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción. "2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna". La indicación de la fecha en que el régimen de aprovechamiento por turno se extinguirá es uno de los extremos que configuran el contenido mínimo del contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno (art. 9.1. 2.º y 10.º de la Ley). En lo que respecta a la protección del adquirente en la celebración del contrato, la ley regula de forma detallada las cuestiones referidas al documento informativo -art. 8-, el contenido del contrato -art. 9-, el desistimiento y la resolución ad nutum y la resolución sanción -art. 10-, la prohibición del pago de anticipos -art. 11- y la resolución de préstamos vinculados -art. 12-.

Dado que el contrato analizado se formaliza después, es indudable que será la Ley 42/1998 la aplicable al caso. - El ámbito objetivo de esta ley es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio, así como el derecho a la prestación de los servicios complementarios. Este derecho podrá constituirse como derecho real limitado o como un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas (art. 1). Se contempla también dentro del ámbito objetivo de estos contratos, con



carácter general, que el contrato en virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos (art. 1.7). La propia exposición de motivos de la Ley, en su apartado II, establece: "El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código Civil, ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica". Por tanto, del tenor de la ley debe entenderse que la misma regula no solo los derechos de aprovechamiento por turno stricto sensu sino también los "similares", es decir, cualquier otro derecho real o personal por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año (art. 1.7 de la Ley). La propia ley establece la nulidad de pleno derecho para aquellas fórmulas que en los casos referidos en el párrafo anterior se construyan al margen de la ley y ello para evitar el fraude legal.

Régimen jurídico de los contratos. En este contrato se refiere: 1. Carta de asociación al club de vacaciones. 2. Un programa de intercambio. 3. Cuota de gestión anual. Si bien es cierto que la Ley 42/1998 no regulaba expresamente los contratos de producto vacacional, ello no significa que quedasen al margen de la regulación del fenómeno, pues como dijimos regulaba los aprovechamientos por turno o "similares". Es decir, la Ley 42/1998 conocedora de las posibilidades de fraude (art.1.7) se preocupó de ampliar su cobertura a: "El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos".

Precisamente por ese intento de fraude que intentaba eludir la aplicación de la directiva de 1994 y de la Ley 42/1998, se regulan en los arts. 12 y siguientes de la Ley 4/2012 los contratos de producto vacacional de larga duración, sometiéndolos a estrictos requisitos y a diversos formularios.

La nueva Directiva 2008/122/CE recoge en sus considerandos iniciales: "Además, la experiencia adquirida en la aplicación de la Directiva 94/47/CE ha demostrado que algunos aspectos que ya estaban cubiertos necesitan una actualización o una precisión para impedir que se creen productos con la finalidad de eludir las disposiciones de la presente Directiva". Pero el acuerdo armonizador que efectúa la Directiva 2008/122, ampliando la regulación a los productos vacacionales para evitar el fraude, ya se había anticipado en nuestra Ley 42/1998, pues dado que las directivas comunitarias son normas de mínimos nuestro legislador creó una regulación sistemática y amplia del aprovechamiento por turno. En este sentido declara la exposición de motivos de la Ley 42/1998 que: "Al final, la propia Unión Europea llegó al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo



que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitara, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable..." La cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola, dejando fuera de la ley a las demás. Se ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo sin embargo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la Ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica.

"La Ley, por otra parte, no se limita a la transposición estricta de la Directiva, sino que procura dotar a la institución de una regulación completa. Así determina la posibilidad de constituir un derecho de naturaleza real, por el que se adquiere la facultad de disfrutar de un inmueble durante un período determinado del año; regula cómo se constituye sobre un inmueble el régimen jurídico del aprovechamiento por turno y dispone cómo han de ejercitarse en España los derechos de desistimiento y resolución que establece la Directiva europea. "No es la primera vez que un texto comunitario es origen de una regulación interna más amplia de la exigida por aquél y, más aún, tratándose de Directivas que establecen unas garantías mínimas de protección". A la vista de lo declarado debemos mantener que en el contrato analizado, se pretende el uso periódico de dos semanas de vacaciones, en los turnos previamente adquiridos, en alojamientos susceptibles de uso independiente, con mobiliario y prestación de servicios accesorios, con pago de una notable cantidad por la compra del derecho y con gastos de mantenimiento anuales, con posibilidad de desistimiento, reventa, intercambio, en suma, este contrato queda integrado en el ámbito objetivo de regulación del art. 1 de la Ley 42/1998 .

Examinado el contrato se puede apreciar que en nada respeta los dictados de la Ley 42/1998, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que la Ley establece en su art. 9. por tiempo indefinido, falta de objeto y vulneración del derecho a la información, contenido mínimo.

En primer lugar decir que se concierne la adquisición de un derecho de uso de tiempo compartido por un periodo ilimitado, vulnerando la norma imperativa del art. 3 siendo el tiempo máximo 50 años. Hay una falta de identificación del derecho adquirido, utilizando los términos participaciones que lo que concretan son un alojamiento por turnos en contra del art.9, lo que se traduce igualmente en una vulneración del art. 8 al no acreditar que se les facilitara información precisa y suficiente, clara y comprensible de lo que adquieren.

Lo razonado hasta el momento nos lleva a declarar la nulidad radical del contrato mencionado en este apartado, dado que de acuerdo con el art. 1.7 de la Ley 42/1998 se ha pretendido la formalización de un contrato "al margen de la presente Ley".

Siendo procedente la declaración de nulidad del contrato procede estudiar sus efectos , y las cantidades a devolver.

La sentencia del Tribunal Supremo núm. 378/2018, de 20 junio, entre otras, y Sentencia nº 518/ 19 de 4 de octubre del 2019 aplica del criterio jurisprudencial con arreglo al cual, siendo cierto que, conforme al artículo 1.7 de la Ley 42/1998, en caso de nulidad



de pleno derecho, serán devueltas al adquirente la totalidad de las cantidades satisfechas, " no obstante la interpretación de dicha norma y su aplicación al caso no pueden ser ajenas a las previsiones del artículo 3 CC en el sentido de que dicha interpretación se ha de hacer atendiendo fundamentalmente a su "espíritu y finalidad". En el caso del citado artículo 1.7 se trata de dejar indemne al contratante de buena fe que resulta sorprendido por el contenido de un contrato -normalmente de adhesión- que no cumple con las prescripciones legales, pero no ha sucedido así en el presente supuesto en el cual, los demandantes han podido disfrutar durante algunos años de los alojamientos que el contrato les ofrecía, por lo que el reintegro de cantidades satisfechas no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años".

Es cierto que el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 establece que, en caso de nulidad de pleno derecho, serán devueltas al adquirente la totalidad de las cantidades satisfechas. Se acredita en el contrato que el total pagado es el demandado.

Tercero.- COSTAS

Estimada la demanda debe hacerse cargo de las costas procesales la demandada a tenor del art. 394 LEC.

FALLO

Que ESTIMO la demanda interpuesta a instancia de [REDACTED] representados por la Procuradora Doña Alejandra García García, contra PROMOCIONES VACACIONALES SALCÓN SL , y en consecuencia:

- Declaro la nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de la controversia.
- Condeno 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 dos turnos turísticos y cuya cifra asciende a 15.422 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

Notifíquese a las partes, con indicación de que podrán interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2653-0000-04-0435-21 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 56 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2653-0000-04-0435-21



Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

PUBLICACIÓN: Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por MARIA GAVILAN RUBIO

contratounoabogados.com