

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 67 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 7 - 28020

Tfno: 914932872

Fax: 914932876

juzpriminstancia067madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2021/0063612

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 424/2021

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña. [REDACTED] y D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. ALEJANDRA GARCIA GARCIA

Demandado: SOL MELIA VACATION CLUB ESPAÑA

PROCURADOR D./Dña. ANGEL FRANCISCO CODOSERO RODRIGUEZ

SENTENCIA Nº 219/2023

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARTA DIEZ PEREZ-CABALLERO

Lugar: Madrid

Fecha: diez de abril de dos mil veintitrés

Vistos por la Sra. Dña. MARTA DÍEZ PÉREZ-CABALLERO, Magistrada-Juez de Primera Instancia del Juzgado número Sesenta y Siete de esta Ciudad y su partido, los presentes autos de Juicio Ordinario nº 424/2021, seguidos a instancias de D. [REDACTED] y [REDACTED], representados por la Procuradora D^a Alejandra García García, contra Sol Meliá Vacation Club de España S.L., representada por el procurador D. Ángel Francisco Codosero Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por [REDACTED] y [REDACTED], representados por la Procuradora D^a Alejandra García García, se formuló demanda de Juicio Ordinario contra Sol Meliá Vacation Club de España S.L., en la que, por medio de párrafos separados, exponía los hechos en que fundaba su pretensión, acompañaba los documentos pertinentes y hacía alegación de los fundamentos de derecho que entendía aplicables al caso y finalizaba con la súplica de que, tras su legal tramitación, se dictara Sentencia estimatoria de sus pretensiones en los siguientes términos:

1.- Declarando la nulidad o subsidiariamente, el derecho al desistimiento, o subsidiariamente, la resolución del contrato de aprovechamiento por turnos objeto de las actuaciones.

2.- Condenando a la entidad demandada a restituir a los actores todas las cantidades abonadas por éstos con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turnos sobre dos turnos turísticos y cuya cifra asciende a 34.600



euros, más los intereses legales desde la interposición de la demanda hasta la sentencia de primera instancia, devengándose desde entonces los intereses de mora procesal.

Interesando la expresa imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se acordó dar traslado a la parte demandada, emplazándola por el término de veinte días para contestar, compareciendo dentro del plazo concedido formulando oposición a las pretensiones de contrario, solicitando su desestimación.

TERCERO.- Convocados los litigantes para la celebración de la audiencia previa, el día señalado comparecieron ambas partes personadas, poniendo de manifiesto la subsistencia del litigio y la imposibilidad de llegar a un acuerdo entre ambos.

Continuando la celebración de la audiencia previa, una vez fijados los hechos controvertidos, se acordó recibir el procedimiento a prueba, proponiéndose por la actora: documental; por la demandada: documental y testifical. Siendo declarada pertinente en su integridad.

CUARTO.- El día señalado para la celebración de vista se practicó la prueba declarada pertinente con el resultado que obra en autos, no siendo posible la declaración testifical propuesta por la demandada por cuestiones técnicas, por lo que renunció a la misma, y previo traslado a las partes litigantes para informe, quedaron las presentes actuaciones conclusas para dictar sentencia.

QUINTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han respetado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- ALEGACIONES DE LAS PARTES.

A) Se ejercitan en el presente procedimiento sendas pretensiones en relación con el contrato suscrito entre las partes el 12 de octubre de 2009, y que los actores, [REDACTED] y [REDACTED], califican como de “aprovechamiento por turnos” (documento 1 de la demanda), solicitando los siguientes pronunciamientos:

1.- Que se declare la nulidad o subsidiariamente, el derecho al desistimiento, o subsidiariamente, la resolución del citado contrato de aprovechamiento por turnos.

2.- Condenando a la entidad demandada a restituir a los actores todas las cantidades abonadas con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turnos sobre dos turnos turísticos, y cuya cifra asciende a 34.600 euros, más los intereses legales desde la interposición de la demanda hasta la sentencia de primera instancia, devengándose desde entonces los intereses de mora procesal.

De acuerdo con lo expuesto en la demanda, por medio del contrato suscrito los demandantes compraron un turno turístico haciendo referencia a la “temporada platinum”, si bien no se explicó su significado limitándose a fijar el precio de la semana en 34.600 euros.

Añaden que durante la negociación previa a la firma, no se les ofreció ningún documento de condiciones previas, ni ningún otro tipo de folleto o documentación que



pudiera haber funcionado como oferta vinculante o información detallada del contrato, sus consecuencias o los derechos que les asistían por la Ley 42/98 y demás disposiciones del ordenamiento jurídico.

Además, junto al contrato de aprovechamiento, firmaron otro documento en el que se establece una relación atípica de intercambio del citado aprovechamiento por turnos.

Sostienen que, a pesar de aplicarse el régimen de la Ley 42/98, el contrato adolece de numerosas irregularidades de carácter jurídico, omitiéndose varios elementos del contenido mínimo que, de conformidad con la citada norma, debían expresarse obligatoriamente. Además de no haberse entregado los documentos exigidos legalmente, ni ofrecerse la información correspondiente:

- En relación con el contenido mínimo del artículo 1 de la Ley, sostiene que no se define en el contrato, ni se precisó por la demandada en el momento de la negociación y firma, que periodo del año corresponde con la denominada “temporada platino”
- No se entregó el documento informativo requerido en el artículo 8.2 y que debería haber funcionado como oferta vinculante.
- Tampoco se procedió a dar la información que se precisa en el artículo 8.3 de la Ley en relación con los derechos que le asisten.
- No se entregó el documento obligatorio descrito en el artículo 8.4 de la Ley, el inventario completo de los muebles, instalaciones y ajuar con que cuenta el alojamiento.
- No se dio información registral de los inmuebles, de acuerdo con el artículo 8.5 de la Ley.
- No se recogen los requisitos del artículo 9 de la Ley, descripción precisa del edificio, su situación y alojamiento sobre el que recae el derecho, memoria de calidades, seguro de carácter obligatorio y aval, no haciendo mención de los servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar

Por lo que viene a sostener que el contrato es nulo por carecer de objeto.

B) La parte demandada, Sol Meliá Vacation Club de España S.L., formuló expresa oposición a las pretensiones de contrario, solicitando su desestimación, manteniendo la perfecta adecuación a la legalidad y escrupuloso cumplimiento de la protección a los consumidores que establecen las leyes reguladoras de estos contratos.

Indicando que los demandantes aportan de forma parcial la documentación contractual y que en este caso fueron suscritos dos contratos:

- El contrato de adquisición de un derecho personal de aprovechamiento por turnos de alojamiento turístico, en el que interviene Sol Meliá Vacation Club de España S.L., siendo responsable de éste.
- El contrato de afiliación a la red de intercambio concertado con la entidad Sol Meliá Vacation Network España S.L., tratándose de un contrato opcional para el adquirente de un Derecho de Aprovechamiento por Turno (DAT), siendo de duración anual, que posibilita el intercambio de su derecho con otros de similares características en otros conjuntos turísticos integrantes de la red de intercambio. Tratándose de un contrato distinto y concertado por una entidad que no ha sido demandada.

Poniendo de relieve, al precisar la naturaleza jurídica y objeto del contrato objeto de controversia, que se trata de un Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bien Inmueble de Uso Turístico (DAT), por lo que se encuentra tipificado de forma



sumamente formalista y extensa por su Ley reguladora, conforme a la que se constituyó el derecho, la Ley 42/98. Indicando que los requisitos de este régimen legal, que exige su constitución mediante escritura otorgada por Notario y su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 4 de la Ley 42/98), son exhaustivos, con inclusión de la descripción de los alojamientos de los que se transmite su derecho de aprovechamiento por turno y con las normas reguladoras que lo rigen, por lo que, inscritas en el Registro, tienen eficacia erga omnes. Cumpliéndose todos ellos en el contrato suscrito.

En particular, cumple los requisitos del artículo 1.6 de la Ley 42/98 y 23.6 de la vigente Ley 4/12, aportando certificación registral emitida por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora y Escritura de constitución del régimen denominado Sol Meliá Vacation Club at Gran Meliá Palacio de Isora, documentos en los que se detalla la constitución, duración del régimen, alojamientos afectos y la naturaleza jurídica de los alojamientos afectos y la naturaleza jurídica de los derechos transmitidos por la demandada (documentos 2 y 3 de la contestación).

Indicando que la citada normativa regula de forma pormenorizada el DAT, bajo una doble y alternativa naturaleza jurídica:

- De manera que, mientras el derecho real ha de referirse necesariamente a un edificio o complejo determinado, a un alojamiento (habitación, apartamento, etc, de un establecimiento turístico) determinado y a un turno determinado (por ejemplo una semana determinada del año)
- En el artículo 1.6º de la Ley 42/98 se admite otra formulación más flexible del derecho, como reconoce la exposición de motivos, permitiendo 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. De manera que se reconoce que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada que tengan por objeto más de 3 de ellas y hasta un máximo de 50 años, deberán referirse a una temporada anual determinada, que se corresponda con un periodo determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

Sostiene que, de contrario, se intenta comparar este sistema con los Club Trustee británicos preexistentes a la Ley 42/98, con clara indeterminación de todos sus elementos y sin plazo de duración, ni del régimen, ni de los contratos, invocando la primera de las sentencias del Tribunal Supremo sobre dichos regímenes de aprovechamiento por turnos del año 2015, a pesar de haber sido matizada su doctrina en las resoluciones posteriores. Poniendo de relieve que el propio Tribunal ha distinguido estos sistemas del constituido por la ahora demandada, como expone en la sentencia de 29 de marzo de 2016.

Manteniendo, en suma, que el régimen pactado cumple los requisitos del artículo 1.6 de la Ley, al establecer el procedimiento de determinación del alojamiento dentro de los de su tipo y del turno dentro de la temporada correspondiente, siendo el instrumento de esa determinación del alojamiento y turno las “Normas reguladoras de Sol Meliá Vacation Club at gran Meliá Palacio de Isora”, en las que, destacan como derecho intrínseco y fundamental que:

- El alojamiento tiene que ser imprescindiblemente del tipo predeterminado, en este caso Master suite de 1 dormitorio.



- El turno semanal de la temporada correspondiente se determina cada anualidad por la reserva directa por los interesados, siendo la preferencia para quien, simplemente, reserve con antelación a constar del día en que se abre la ventana de reserva

Todo ello, como consta en las Normas entregadas a todos los adquirentes e inscritas en el Registro de la Propiedad. Normas que además indican que el alojamiento del tipo determinado y el turno en la temporada predeterminada, en todo caso, siempre tiene que estar a disposición del titular del DAT durante el periodo de reserva.

Añade que la reserva del DAT adquirido, si no se intercambia con el de otros titulares a través de una red de intercambio, debe hacerse conforme al programa de reservas que constan en las normas reguladoras, en las que el titular de un DAT podrá reservar su derecho de ocupación en el alojamiento de su tipo y en un turno dentro de la temporada a la que pertenece. Pudiendo hacerlo siempre, incluso con 24 horas de antelación al inicio de un turno dentro de esa temporada (artículo 38.III de las normas reguladoras), pero si el titular “cede temporalmente su derecho a la red de intercambio”, puede otro afiliado ocupar su turno y aquel utilizar un derecho equivalente en la red.

También aporta otra serie de documentos firmados entre las partes (documentos 4 a 10 de la contestación):

- Propuesta de adquisición del DAT
- Contrato completo de adquisición
- Mutuo entendimiento de compromisos adquiridos
- Así como otros documentos anexos que sostiene forman parte integrante del contrato y que los actores reconocen haber recibido: documento informativo que recoge los elementos establecidos en el artículo 8.2 de la Ley 42/98, normas reguladoras del régimen de aprovechamiento por turno, plano del alojamiento, normas del programa de reservas para la determinación anual del alojamiento del tipo correspondiente y turno, calendario de semanas clasificadas por temporadas, programa con información sobre el sistema de intercambio.

Reiterando que la temporada donde los demandantes adquieren el derecho a usar una semana es la denominada temporada platino, la cual consta detallada por color y fechas en los calendarios de temporadas y semanas que se entregaron junto con el contrato, habiendo reconocido los actores su entrega. Habiendo sido informados los demandantes en su momento, los cuales, además, tuvieron 10 días para desistir del contrato tras la firma.

También se refiere al contrato de intercambio suscrito con Sol Meliá Vacation Network España S.L., reiterando que se trata de un contrato distinto del DAT y se celebra con una entidad diferente. Indicando que su naturaleza jurídica viene expresada en la Ley 4/2012 de 6 de julio de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.

Añade que, por cada alojamiento hay varias semanas (31 platino, 7 platino plus y 14 oro), por lo que se impone un sistema de reservas basado en el tiempo de la misma (de 365 a 1 día anterior) y en el orden de llegada de la reserva. Por lo que resulta evidente que todos los socios que compran un DAT en temporada platino en Palacio de Isora, como los actores, no pueden ir a la vez en la misma semana de agosto y reservando un día antes. No habiendo sido formulada queja alguna en relación con el uso del DAT, ni en el de la red de intercambio, poniendo de manifiesto que los actores, además del uso del DAT han realizado estancias en otros establecimientos de la red entre los años



20123 a 2020 (San Sebastián, Sitges, Mérida, Zahara de los Atunes, Barcelona, Alicante, Ayamonte y Bilbao).

Finalmente y después de recordar que, de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo la falta de información de los artículos 8 y 9 de la Ley 42/98 tiene la sanción de anulabilidad, en el plazo de 3 meses, por lo que, sin perjuicio de negar la falta de información, sostiene que no procedería en este caso.

Pone de relieve a su vez que, en caso de nulidad, no se devuelven todas las cantidades satisfechas, sino únicamente la parte proporcional del precio pagado, descontando los años transcurridos desde la adquisición, hasta la interposición de la demanda, sobre la duración total.

Insistiendo que no se alega de contrario ningún tipo de incumplimiento o problema en el uso del producto, sino únicamente la falta de requisitos legales del contrato.

SEGUNDO.- DERECHO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS. NORMATIVA APLICABLE.

En el régimen jurídico que regula el aprovechamiento por turno, y haciendo una breve reseña histórica de su regulación debemos citar, siguiendo lo expuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2017:

1.- 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.

2.- Ley 4/2012, de 6 de julio.

La nueva Directiva 2008/122/CE, deroga la anterior, y tiene como fundamento la aparición de nuevos productos vacacionales; asimismo, completa lagunas, amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, insiste y amplía la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, y determina la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento.

Su incorporación al ordenamiento jurídico español se ha producido con la actual regulación de 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.

En esta nueva norma se ha optado por elaborar un texto unificado, que comprenda tanto la transposición de la Directiva 2008/122/CE, en el título I, como la incorporación de la Ley 42/1998, en los títulos II y III, con las adaptaciones que requiere dicha Directiva.

La Ley 4/2012 contempla la regulación de cuatro figuras contractuales: el contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, el contrato de adquisición de productos vacacionales de larga duración, el contrato de reventa y el contrato de intercambio.

El derecho de desistimiento del consumidor se establece sin necesidad de motivación



y se puede ejercer tanto si el empresario hubiera facilitado toda la información precontractual como si no lo hubiera hecho o la hubiera facilitado de forma insuficiente. Se trata de un único derecho que se diferencia sólo en el cómputo. Las cláusulas contractuales correspondientes al derecho de desistimiento y a la prohibición del pago de anticipos serán firmadas aparte por el consumidor.

El contrato incluirá, asimismo, un formulario normalizado de desistimiento en documento aparte.

El plazo de los 14 días que en todos los tipos contractuales tiene el consumidor para desistir del contrato se computarán de la forma que establece el art. 12 de la Ley 4/2012. Dicho plazo arrancará desde la fecha de celebración del contrato, si bien, como garantía para el adquirente, el plazo no empezará a contar si el empresario no le hubiera entregado el «formulario de desistimiento» o la «información precontractual» (de ahí la enorme importancia de la presencia de la firma y de la fecha en el propio interés del empresario), en cuyo caso comenzará a contar a partir del momento de la fecha de su efectiva entrega. Ahora bien, desde el momento de la celebración del contrato la Ley establece para hacer efectivo el desistimiento el plazo máximo de un año -por ausencia de formulario- o de tres meses -por ausencia de información precontractual-.

3.- Habiendo precisado la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2017, antes citada que el ámbito objetivo de la Ley 42/98 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 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 (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).



Destacando que 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.

En relación con unos contratos similares al que ahora nos ocupa, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 10ª, de 5 de marzo de 2019, ha venido precisando que, si bien es cierto que la Ley 42/1998 no regulaba expresamente los contratos de producto vacacional, como los que ahora nos ocupan, ello no significa que quedasen al margen de la regulación del fenómeno, pues como dijimos regulaba los aprovechamientos por turno o "similares". Añadiendo que precisamente por ese intento de fraude que intentaba eludir la aplicación de la mencionada 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, sometidos a estrictos requisitos y a diversos formularios.

Indicando a su vez que 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".



TERCERO.- ACCIÓN DE NULIDAD POR INDETERMINACIÓN DEL OBJETO.

De acuerdo con las citadas premisas, ante la invocada declaración de nulidad por falta o indeterminación de objeto, es preciso traer a colación la doctrina jurisprudencial, al mantener la demandada que en el artículo 1.6º de la Ley 42/98 se admite una formulación más flexible del derecho, permitiendo la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, siendo suficiente que se refiera a una temporada anual determinada, que se corresponda con un periodo determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha sancionado con la nulidad absoluta los contratos en los que existe una indeterminación del objeto sobre el que recae, por cuanto no se ha establecido el uso o aprovechamiento sobre un concreto y determinado alojamiento sino a través de un sistema "flotante" de determinación (Sentencias de 15 de enero y 8 de septiembre de 2015, 29 de marzo de 2016, 3 y 10 de abril de 2018). En particular, la Sentencia 685/16 de 21 de noviembre, con cita de las Sentencias 192/16 de 29/3 y 449/16 de 1/7, descarta la aplicación del supuesto previsto en el art. 1.6 Ley 42/98 a un caso similar al presente (FJ 3º):

"A) Determinación del objeto. El artículo 1.1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, dice que "el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo. A efectos de comprobar a cuál de dichas modalidades corresponde el contrato litigioso conviene transcribir el contenido del apartado 6. En él se dice lo siguiente: "los contratos 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 correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho".

En el presente caso si bien consta la referencia a la modalidad del derecho transmitido, "de carácter personal" y la modalidad arrendaticia del mismo, claramente se desprende de su contenido que no se ajusta a dicha previsión legal pues se "compra" junto con un derecho de aprovechamiento por turno, un "derecho de asociación" a un club para uso de un apartamento por turno sin fijación de plazo. Excluida tal posibilidad de arrendamiento, nos encontraríamos ante la constitución de un derecho al que resultaría de aplicación la necesidad de determinación contenida en el artículo 9.1.3 de la Ley, en cuanto el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7, según el cual: "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" (Sentencia núm. 568/2016 de 28 de septiembre)".



Añadiendo la resolución citada, que "Esta Sala ha establecido ya como doctrina jurisprudencial en sentencia 775/2015, de 15 enero y ha reiterado en la 460/2015, de 8 septiembre, que: "En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3.o de la citada Ley".

CUARTO.- CIRCUNSTANCIAS DEL CASO.

De acuerdo con las citadas premisas, en el presente caso los contratos analizados fueron formalizados en el año 2009, suscribiéndose en la misma fecha:

- El contrato de adquisición de un derecho personal de aprovechamiento por turnos de alojamiento turístico, con la ahora demandada, Sol Meliá Vacation Club de España S.L.
- El contrato de afiliación a la red de intercambio, en este caso concertado con la entidad Sol Meliá Vacation Network España S.L.

No siendo objeto de controversia que en el contrato litigioso, en el que se pretende el uso periódico de una semana 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 (34.600 euros), por la compra del derecho y con gastos de mantenimiento anuales, queda integrado en el ámbito objetivo de regulación del art. 1 de la Ley 42/1998.

Por otra parte, el artículo 9 Ley 42/1998, de 15 de diciembre establece de forma clara y detallada el contenido mínimo que debe incluir el contrato. Sigue la tendencia en las normas de consumo de reforzar los deberes de información y documentación de los contratos. La finalidad es garantizar que el consumidor concluye el contrato con conocimiento de toda la información para entender y saber qué está contratando y cuáles son sus derechos en relación al objeto del contrato, en este caso un derecho de uso compartido. Además del artículo 9.1, el 9.2 establece una serie de documentos que deben constar como Anexos al contrato, integrándose también en el mismo. En el documento contractual deben incluirse necesariamente aspectos como la fecha de celebración del contrato, datos de la escritura reguladora del régimen; la naturaleza real o personal del derecho adquirido; la descripción del edificio y del alojamiento sobre el que recae el derecho transmitido y del turno transmitido, indicando los días en que se inicia y cuando termina; el precio de adquisición y la cantidad a pagar anualmente; los servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar; duración del régimen, etc.

Habiendo mantenido la jurisprudencia menor, en este sentido SAP de Baleares de 29 de julio de 2022, que: "la Ley es clara al establecer los requisitos de contenido mínimo de los contratos (art. 9.1.1º a 12º), precisando el artículo 9.2 que las condiciones generales se entregarán como anexo inseparable al contrato, pero todos los extremos del artículo 9.1 del 1º al 12º deben constar en el contrato y no es posible incorporarlas en condiciones generales; de ahí la diferencia establecida por el artículo 9.2. Remitiéndose la Sala, en tal sentido, a lo ya dicho en la sentencia de la Sección 5ª de esta Audiencia Provincial de 29 de julio de 2016".

De acuerdo con lo expuesto, del examen de la documental aportada, se aprecia que el contrato litigioso no 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. En particular debe valorarse que:

- No se incluye la forma de determinación del turno, al limitarse a exponer que se refería a la temporada platinum. Exponiendo en la condición 10ª que el turno anual de utilización por el adquirente del alojamiento era determinable (flexible o flotante), por lo que se determinaba anualmente conforme a las reglas del programa de reservas que constan en las normas reguladoras de este régimen. Remitiéndose al calendario anual por 50 años que se entregaba en ese momento, indicando que coincidía con el que consta en la escritura reguladora del régimen e inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En cuanto a la descripción del alojamiento, recoge como identificación registral del DAT, el número 39 y tipo de alojamiento, 1BMS, por lo que no precisa si es una master suite de un dormitorio, una suite de un dormitorio o una suite doble. Apreciando que el tipo de alojamiento denominado 1BMS, no se corresponde con ninguno de los descritos en la certificación registral aportada por la parte demandada, ni tampoco aparece en dicha certificación el tipo de habitación a que corresponde. En suma, en el objeto del contrato pues no se indica un apartamento, sino una tipología de inmueble que no se sabe a qué corresponde.
- Además, el contrato se configura con una duración de 50 años, a contar desde el primero de marzo de 2009, cuando fue firmado con posterioridad a esta fecha, el 12 de octubre de 2009, y el primer año de disfrute del DAT se fijó para 2010.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 10ª, de 5 de marzo de 2019, examina unos de contrato similares al que ahora nos ocupa, suscritos con la misma demandada, para concluir apreciando su nulidad. Sostiene la citada resolución que, frente a la claridad de las prestaciones cumplimentadas por los demandantes, - entrega de una suma dineraria líquida y determinada y de unas determinadas cantidades, también líquidas y determinadas en concepto de mantenimiento- estando perfectamente concretada la forma de pago, el lugar y las fechas en que debía realizarse, las prestaciones a cumplimentar por la codemandada, firmante de los contratos, "Sol Meliá Vacation Club S.L." a favor de los actores, tributarios de la protección dispensada al colectivo de los consumidores por el Derecho comunitario, nacional y autonómico, estaban sumidas en una oscuridad inadmisibles. Dado que su determinación resulta excesivamente complicada a la vista del contrato.

Añadiendo que resultaba inadmisibles porque para despejarla era obligado que la propia apelante fijara, sobre la solicitud de los adquirentes, cuál iba a ser el objeto del contrato en cada anualidad -lugar y semana- y además sin posibilidad de control alguno por los anteriores lo que nos acerca al supuesto previsto en el artículo 1.6 de la Ley 42/98 según el cual "Los contratos 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 correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho", no dejan lugar a dudas, así, los testigos, comerciales y empleados de Sol Meliá, dejaron claro, que lo que se cedía a las partes era un derecho de naturaleza personal - cumpliendo así lo ordenado por el art. 8.2.b) Ley 42/98 -, cuál era el de utilizar durante una semana o unos días al año,



pendiente de concretar, mediante un sistema de reservas, un determinado bien inmueble de las características señaladas en el contrato y el derecho a participar en un club de intercambio de los alojamientos objeto del contrato; en realidad estaban contratando un servicio sujeto a la disponibilidad que la propia apelante determinara en el futuro, supuesto al que se referiría el último inciso del art. 1.6 de la Ley 42/98 en el que existe la posibilidad de una mayor indefinición temporal y objetiva.

Indicando a su vez que la lectura del contrato revela, en cuanto al objeto "transmitido" a los actores, que más allá de otorgar el derecho al uso durante un determinado número noches al año, (sábado a lunes o jueves a domingo, o martes a viernes) de un apartamento, en temporada Platinum, se desconocía a qué semanas puede referirse la misma, de las que conforman el año natural pues no se explica en el contrato. Señalando que incluso, aunque se entendiera perfectamente delimitable la fecha concreta de aprovechamiento, aunque para ello hubiera que acudir a la inscripción registral, puesto que solo con el contrato es imposible su determinación, lo cierto, es que esto no era realmente así, puesto que conjuntamente, con el contrato de Aprovechamiento por turnos (DAT), se firmaba otro de intercambio de alojamientos, así consta en el apartado de los contratos denominado "MUTUO ENTENDIMIENTO", por el que con el valor asignado al DAT adquirido, (SMOptions), se podía acceder a otros alojamientos, si bien, el sistema de valoración de SMOptions, podía estar sujeto a cambios.

En suma, sostiene que con la simple lectura del contrato, era imposible saber, ni las características concretas del alojamiento sobre el que recae el derecho de aprovechamiento, ni el periodo concreto en que se tiene derecho a su disfrute, ni como se determina este último.

A mayor abundamiento, el adquirente del DAT, cedía su derecho a la red de intercambio "Sol Meliá Vacation Network", con lo que sus derechos quedaban totalmente en manos de la entidad vendedora, puesto que ambos contratos eran firmados en el mismo acto y por las mismas personas, sin que el adquirente fuera consciente de estar firmando dos documentos distintos con dos personas jurídicas diferentes. Es decir, si el clausulado de algunos de los contratos respeta formalmente los derechos contenidos en la ley 42/98, lo cierto, es que con los contratos de pertenencia al Club de intercambio, que formaban parte integrante de los anteriores, aunque sean contratos diferentes, sus derechos quedaban totalmente indeterminados.

Valoraciones que resultan plenamente extrapolables al supuesto ahora examinado, tratándose del mismo modelo de contrato suscrito, lo que determina que proceda acoger la pretensión de nulidad formulada.

QUINTO.- CONSECUENCIAS DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD.

De acuerdo con lo expuesto en el fundamento precedente, debe declararse la nulidad del contrato objeto de controversia, por carencia de uno de sus elementos estructurales y vulneración de la normativa imperativa que los rige. Apreciando que no se ha configurado un arrendamiento en la forma establecida en el artículo 1.6 como derecho personal de aprovechamiento por turno; único caso en que cabe admitir -porque la ley así lo permite- que se trate de un alojamiento "determinable por sus condiciones genéricas".

Por lo que se refiere a las consecuencias de la citada declaración de nulidad, la doctrina legal sobre la materia aparece recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2018 que viene a declarar: "Por lo que se refiere a los efectos restitutorios propios de la nulidad declarada, como hemos advertido en ocasiones anteriores, procede aplicar la regla general de la restitución de las prestaciones ajustada



a este tipo de contratos (Entre otras muchas, sentencia 612/2017, de 15 de noviembre). El tiempo que la parte actora ha tenido a su disposición los apartamentos (bien usándolos personalmente, bien cediendo su uso a terceros), se compensa con la parte proporcional del precio de compra y con los gastos de mantenimiento correspondientes al tiempo disfrutado que hubieran abonado. En consecuencia, la demandada no deberá restituir los gastos de mantenimiento y cuotas por servicios cobrados durante los años transcurridos ni los demandantes deben restituir los rendimientos obtenidos por la cesión de sus derechos a terceros durante el mismo tiempo.

Destacando, en lo que se refiere al precio, que la parte actora ha podido disfrutar durante años de los alojamientos que el contrato le ofrecía, por lo que el reintegro del precio satisfecho no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años (sentencias 192/2016, de 29 de marzo, 631/2016, de 25 de octubre, 633/2016, de 25 de octubre, 645/2016, de 31 de octubre, 685/2016, de 21 de noviembre, 37/2017 y 38/2017, de 20 de enero, 87/2017, de 15 de febrero). De acuerdo con esta doctrina, que es aplicable al caso, la interpretación y aplicación del art. 1.7 de la Ley 42/1998 "no pueden ser ajenas a las previsiones del art. 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 art. 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 leales", de modo que la restitución de todas las cantidades solo tendría sentido, de acuerdo con la finalidad del precepto, cuando el contrato no se hubiera llegado a ejecutar. Por lo que sostienen que a actora únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada en la cantidad que proporcionalmente corresponda por el tiempo no disfrutado.

Este criterio ha sido acogido por la Audiencia Provincial de Madrid, como se recoge en la sentencia de la sección 9ª, de 1 de junio de 2020, Sección 12ª, de 4 de julio de 2019, así como en la antes citada de la Sección 10ª de 5 de marzo de 2019, en la que se expone que se calcula los años de uso, partiendo de la fecha de primera ocupación que figura en el contrato, hasta la fecha de la interposición de la demanda. Añadiendo que no procedía la condena a la devolución de los gastos de mantenimiento dado que los demandantes tuvieron a su disposición los referidos inmuebles para usarlos, como de hecho hicieron directa o indirectamente.

De acuerdo con las citadas premisas, habiendo sido abonado por los demandantes la suma de 34.600 euros (IGIC incluido), por el periodo de disfrute de los años 2010 a 2021, fecha de interposición de la demanda, les corresponderían 7.612 euros. De manera que procede condenar a la demandada a restituir a los actores la suma de 26.988 euros, como parte proporcional por los 39 años que restan para cumplir los 50 euros por los que se suscribió el contrato.

La citada cantidad devengará el interés legal correspondiente desde la presente resolución, fecha en que ha sido concretado el importe de lo debido (artículo 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, en relación con el 576 de la LEC).

SEXTO.- COSTAS.

Al estimarse en parte las pretensiones formuladas, no procede hacer expresa imposición de costas, debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad (artículo 394 de la LEC).

Vistas las disposiciones legales citadas y demás en general y pertinente aplicación.



FALLO

Que estimando en parte la demanda interpuesta por [REDACTED] y [REDACTED], contra Sol Meliá Vacation Club de España S.L., debo condenar a la citada demandada a abonar la suma de veintiséis mil novecientos ochenta y ocho euros (26.988 €), con los intereses legales correspondientes desde la presente resolución.

No se hace expresa imposición de costas, debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a partir del siguiente a la notificación.

Para el supuesto de formularse recurso de apelación, en el plazo legal previsto para su interposición deberá constituirse el correspondiente depósito en la cuenta de consignaciones de este Juzgado por el importe de 50 euros.

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe, estando celebrada audiencia pública, -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 MARTA DÍEZ PEREZ-CABALLERO

contratonuloabogados.com