

**Expediente 42023-1738**

Cliente... :  
Contrario :  
Asunto... : PROCEDIMIENTO ORDINARIO 624/24  
Juzgado.. : PRIMERA INSTANCIA 44 MADRID

**Resumen**

**Resolución**

**06.11.2025**

**LEXNET  
SENTENCIA ESTIMA,**

Saludos Cordiales



## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 44 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 6 - 28020

Tfno: 914932857

Fax: 914932859

juzpriminstancia044madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2023/0596172

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 624/2024**

Materia: Contratos en general

**Demandante:** D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. JUAN LUIS GARCÍA HIGUERAS

**Demandado:** CAIXABANK S.A.

PROCURADOR D./Dña. MIGUEL ANGEL MONTERO REITER

TURIHOTELES VACATIONS CLUB SL

### SENTENCIA Nº 424/2025

#### SENTENCIA

En Madrid a cuatro de noviembre de dos mil veinticinco.

Doña María José Lorena Ochoa Vizeaíno, Magistrada-Juez del Juzgado de primera instancia nº 44 de Madrid, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario nº 624/2024, sobre nulidad de contrato y reclamación de cantidad, promovidos por el Procurador de los Tribunales Don Juan Luis García Higuera en nombre y representación de DON [REDACTED], contra la entidad CAIXABANK, S.A. (antes BANCAJA) representada por el Procurador Don Miguel Ángel Montero Reiter y contra la entidad TURIHOTELES VACATIONS CLUB, S.L. declarada en rebeldía en estos autos.

#### HECHOS

**PRIMERO.-** Por el Procurador de los Tribunales Sr. García Higuera en la representación que tiene acreditada, se formuló demanda de Juicio Ordinario, sobre nulidad contractual y de reclamación de cantidad contra las demandadas en el encabezamiento expresadas, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar a las demandadas, compareciendo y contestando en el plazo concedido al efecto la entidad bancaria demandada, oponiéndose a la demanda, con base en los hechos y razonamientos jurídicos que estimó oportunos y no efectuándolo la codemandada TURIHOTELES VACATIONS CLUB, S.L. por lo que fue declarada en rebeldía.

**TERCERO.-** Citadas las partes a la audiencia previa establecida en la ley, la misma se llevó a efecto el día señalado, con la asistencia que obra en acta, ratificando la actora su demanda y la demandada comparecida su contestación e interesado y acordado el recibimiento del pleito a prueba, se propuso prueba por las partes, admitiéndose las





estimadas pertinentes, consistente únicamente en prueba documental quedando los autos conclusos para sentencia, habiéndose observado en su tramitación las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Ejercita la parte actora en el presente procedimiento una acción de nulidad contractual y de reclamación de cantidad, con fundamento en los artículos 1, 3.1, 8.2., 3, 4 y 5, 9 y 12 de la Ley 42/98 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias y 1.261 del CC, interesando que se declare:

Primero.- La nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos objeto de autos y, por derivación, del de préstamo con CAIXABANK

Segundo.- Condene solidariamente a las entidades demandadas 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 de préstamo y cuya cifra asciende a 16.173 euros más los intereses moratorios que se vayan generando desde el momento de interposición de la demanda.

Como fundamento de su pretensión alega la parte actora que el 23 de julio de 2005 suscribieron con la demandada, Turihoteles Vacations Club S.L., entidad comercializadora, 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 turno turístico.

No se define cuando finaliza el contrato ni su duración además de hacer referencia al concepto de "*temporada alta*" cuyo significado NO se explicó a mi mandante ni a su esposa en ningún momento. Se establece que el precio de la semana en 16.173

Durante la negociación y previa a la firma del contrato, (documento n.º 1), no se ofreció a los actores NINGÚN DOCUMENTO DE CONDICIONES previas, documentación que pudiera haber funcionado como OFERTA VINCULANTE o información alguna detallada del contrato, sus consecuencias o los derechos que les asistían por la ley 42/98 y demás disposiciones del ordenamiento jurídico.

Apenas dos días después junto al contrato referido se entregó otro documento, (documento n.º 2), donde los actores SUSCRIBEN UN CONTRATO DE PRESTAMO PERSONAL LIGADO AL ANTERIOR, CON ENTIDAD BANCARIA (ACTUALMENTE SU SUCESORA LEGAL ES LA CODEMANDADA CAIXABANK SA).

En el propio documento n.º 1 se reconoce que el régimen jurídico aplicable al contrato es la ley 42/98. Adolece de numerosas irregularidades de carácter jurídico: Se omiten varios elementos del contenido mínimo que, según la ley 42/1998 de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, que deben expresarse obligatoriamente en un contrato de esta índole.





-En primer lugar, y tal y como establece la ley 42/1998 en su art. 1 "Es objeto de esta Ley 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 (...)", NO SE DEFINE en el contrato, ni se hizo por parte de la demandada en el momento de las negociaciones y la firma, qué periodo del año corresponde a la denominada "temporada r. FLEXIBLE"

-SE OMITE LA DURACIÓN DEL CONTRATO que según el art. 3.1 de la ley 42/98 debe ser: "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." en el contrato principal y la ÚNICA REFERENCIA TEMPORAL explícita que el contrato es A PERPETUIDAD circunstancia vetada expresamente en nuestro ordenamiento de forma reiterada en la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo.

-NO SE ENTREGÓ el documento informativo requerido en el art 8.2 de la Ley 42/98 y que debería haber funcionado como una OFERTA VINCULANTE. Tampoco se procedió a dar la información que se precisa en el art. 8.3 de la ley 42/1998, ni el documento obligatorio descrito en el art. 8.4 de la misma.

Tampoco se dio la información registral de los inmuebles, y tampoco se hace referencia a ella en el documento nº 1, requerida en el art 8.5 de la ley 42/98.

Además, el artículo 9 de la citada ley contiene una serie de requisitos "mínimos" del contrato alguno de los cuales se omiten en el documento nº 1:

- Referencia expresa a la naturaleza personal o real del derecho transmitido.
- Descripción precisa del edificio, su situación y alojamiento sobre el que recae el derecho. Dentro de este punto se omiten la memoria de calidades, el seguro de carácter obligatorio y el aval.
- No se hace referencia alguna a servicios o instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar.
- Tal y como se refirió previamente no se hace referencia alguna a la duración del contrato, y se refiere que es A PERPETUIDAD, ni tampoco al derecho contenido en el art. 9.11 de la ley 42/98:
  - a. Comprobar la titularidad y cargas del inmueble, solicitando la información del registrador competente, cuyo domicilio y número de fax constará expresamente.
  - b. Exigir el otorgamiento de escritura pública.
  - c. Inscribir su adquisición en el Registro de la Propiedad.

Así el contrato es nulo radicalmente por falta de objeto e igualmente la póliza de préstamo, a tenor del artículo 12 de la ley 42/98 por derivación, al serlo el contrato principal de aprovechamiento por turno.

**SEGUNDO.-** A tal pretensión debe entenderse que se opone la demandada TURIHOTELES VACATIONS CLUB, S.L dada su situación de rebeldía que, en ningún caso debe entenderse como allanamiento a las pretensiones del actor (Art. 496 de la LEC).





Se ha opuesto igualmente a la demanda de modo expreso la codemandada CAIXABANK, S.A., quien alega que su actuación se limitó exclusivamente a la financiación del meritado contrato, precisamente por ser este el objeto social de la misma y se desconoce por tanto, cuantos datos fácticos acontecieron en la relación entre las otras dos partes, y que no tengan que ver con la operación de financiación.

En la operación que constituye el objeto del presente procedimiento, la demandada procedió en diciembre de 2004 a financiar la adquisición interesada por la parte actora del inmueble en régimen de aprovechamiento por turnos junto con la codemandada, TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L.

La actora interesa hoy, más de 18 años desde la firma de los contratos y tras haber disfrutado del inmueble en cuestión sin prueba que acredite queja alguna de la operación realizada, la nulidad del contrato de compraventa y del contrato de financiación junto con la restitución de las cantidades.

Precisa que si bien la ACCIÓN DE NULIDAD absoluta o nulidad de pleno derecho, no está sujeta a plazo de prescripción (ni de caducidad) y puede ser ejercitada en cualquier momento, la ACCIÓN DE RESTITUCIÓN ejercitada de forma conjunta, que persigue un pronunciamiento de condena, sí está sujeta a plazo para su ejercicio, que, a falta de disposición especial, se regirá por el plazo general de las acciones personales del art. 1.964 CC.

El plazo de prescripción establecido en el artículo 1964 del CC ha sufrido modificaciones legislativas que han dado lugar a diversos pronunciamientos del Tribunal Supremo estableciendo como debe operar la prescripción de las diferentes acciones atendiendo al momento de su nacimiento. Concretamente, en la sentencia de 20 de enero de 2020, la Sala 1ª estableció las siguientes prescripciones:

- Relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015: en aplicación de la regla de transitoriedad del art. 1939 CC, no prescriben hasta el 7 de octubre de 2020.

De acuerdo con esta norma, el 28 de diciembre de 2020 (plazo ampliado desde el 7 de octubre de 2020 por razón de la suspensión de los plazos ocasionada como consecuencia de la disposición adicional 4ª del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y posterior alzamiento de los mismos en virtud del art. 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, con efectos desde el 4 de junio de 2020), prescribirán, sin perjuicio de la posible interrupción de la prescripción (ex art. 1973 del Código Civil), las acciones que hayan nacido de contratos celebrados entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015.

Atendiendo a lo expuesto, y en lo que aquí interesa, la relación jurídica nació en julio de 2005, concretamente en cuanto al préstamo se refiere, el mismo se amortizó completamente, saliendo así del tráfico jurídico y económico por haber desplegado todos sus efectos, en julio de 2012. Atendiendo a estas circunstancias y a la fecha de presentación de la demanda, año 2023, sin que conste reclamación extrajudicial previa, se ha producido la PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN. Con





independencia de tomar como referencia el pago del precio de la compraventa o la amortización total, resulta incontrovertido que la acción está prescrita.

Por último, en este extremo, señala que el 12 de enero de 2015, fecha en la que se dicta la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, por medio de la cual, los consumidores pudieron tener conocimiento razonable de la posibilidad de ejercitar la acción, pues es cuando la Sala Primera del Tribunal Supremo perfila, a través de varias sentencias de Pleno, cómo deben interpretarse diversos aspectos de la Ley 42/1998 (EDL 1998/46128).

Reitera que CaixaBank, en ningún momento formó parte de la contratación de la compraventa realizada entre los demandantes y la mercantil TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L. y es un tercero ajeno a los posibles incumplimientos que hayan podido surgir en la relación contractual regida por el contrato de compraventa.

La financiación otorgada por la misma finalizó en 2012 y hasta ahora de contrario no ha existido reclamación o queja alguna respecto a la operación. Los demandantes, han dejado transcurrir un plazo de 18 años desde la formalización del préstamo y 11 años desde la consumación del mismo para interponer la presente demanda. Por ello, en aras de la seguridad jurídica, no cabe aceptar las pretensiones ejercidas de contrario, en aplicación de la DOCTRINA DEL RETRASO DESLEAL en el ejercicio de la acción que interesan.

El retraso desleal de la actora es manifiesto, creando una confianza en la demandada de que el derecho que pudiera corresponder al actor ya no sería ejercitado por estar conforme.

Los demandantes suscribieron los dos contratos objeto del presente procedimiento HACE CASI 18 AÑOS, durante los cuales han asumido las consecuencias de los mismos y (presumiblemente) han disfrutado todo este tiempo de los derechos de uso que adquirieron en 2005.

- Durante todo este tiempo, NADA HAN RECLAMADO A NINGUNA DE LAS CODEMANDADAS, no constando ni una sola reclamación extrajudicial a ninguna de ellas.
- Las consecuencias jurídicas de los incumplimientos que la parte actora alega de contrario serían muy distintas a las pretendidas de adverso.
- En el contrato se hacía referencia expresa a la libertad para contratar el préstamo con la entidad bancaria que la actora escogiera de manera libre.
- Por último, de prosperar alguna de las acciones ejercitadas contra el contrato celebrado con TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L, en ningún caso cabe condenar a la demandada, al no ser parte de dicho contrato.

La parte actora estaba informada sobre las facultades de desistir o resolver el contrato de uso turístico. Así resulta del contrato suscrito con TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L., aportado por la parte actora como Documento nº1 de su demanda. En el meritado contrato, en la Cláusula Sexta del mismo, se contienen todas las facultades legales de resolución y/o desistimiento que la norma 42/98 confiere a los adquirentes.







Tal circunstancia deberá ponerse en relación con la doctrina de los actos propios, ya que la parte actora no puede ir ahora contra sus propios actos.

- Las consecuencias jurídicas de los incumplimientos a la ley 42/98 (acciones u omisiones) que la parte actora alega de contrario, de concurrir, serían muy distintas a las pretendidas de adverso.

Cualquier vulneración del contenido contemplado en el artículo 9 de la meritada ley, daría en cualquier caso la facultad a los adquirientes de desistir del contrato (en 10 días), o de resolverlo unilateralmente dentro de los 3 meses siguientes.

No concurre nulidad radical del contrato suscrito entre los demandantes y TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L., toda vez que este contrato reúne todos los requisitos exigidos para su validez (consentimiento, objeto y causa) y no vulnera normativa imperativa.

Cuesta entender como un contrato de escasa extensión y en el que figura expresamente el objeto del contrato (incluida la semana que corresponde), así como el inmueble sobre el que recae el derecho (especificando localización exacta, número, superficie y datos registrales del apartamento), pudiera no reunir el requisito de objeto y/o consentimiento.

En cualquier caso, de determinarse el incumplimiento de la ley 42/98 en la suscripción de este contrato, el mismo no podría acarrear la nulidad radical por infracción de normas imperativas ex. art.6.3 CC, ya que precisamente en la norma que se dice de contrario incumplida, y en los propios preceptos invocados por los demandantes, se prevén efectos distintos para el caso de su contravención.

En todo caso de prosperar alguna de las acciones ejercitadas contra el contrato celebrado con TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L., en ningún caso cabe condenar a la demandada, al no ser parte de dicho contrato.

El contrato de financiación seguido del contrato de seguro de vida que los demandantes suscribieron tiene plena autonomía, no adolece de ninguno de los requisitos que la ley y la jurisprudencia exigen para la validez de los contratos, y no consta ningún incumplimiento de CaixaBank, en los propios términos del mismo.

En consecuencia, no puede prosperar la pretensión de la actora de anular o resolver el contrato de financiación en base a supuestas negligencias formales en la suscripción de otro contrato, ya que si bien en este caso no se puede negar que se contratase la financiación para adquirir ese otro producto, no concurre otro requisito recogido por la doctrina y la jurisprudencia, que establece que para que exista esta propagación no solo es necesario que un contrato sea causa del anterior, como aquí ocurre, sino también cuando exista precepto por el que pueda declarar su nulidad.

Además, para la resolución del contrato de financiación sería requisito indispensable que el contrato de aprovechamiento por turnos se hubiera resuelto primero, habiendo caducado con creces el plazo sin que se haya instado su resolución.

En cualquier caso, no acredita la parte actora, como le compete, que se cumplan los requisitos jurisprudenciales para determinar la vinculación del contrato de préstamo al





contrato suscrito con TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L. No se aporta ningún tipo de comunicación, correo electrónico, folleto, advertencia, movimiento de la cuenta, reclamación, etc.,

A mayor abundamiento, fue la propia parte actora quien remitió el dinero a la promotora, por lo que ninguna vinculación existe entre las codemandadas.

En todo caso, estimar las pretensiones de la parte actora y que se le devolvieran íntegramente las cantidades de los contratos, sería un claro abuso de derecho y estaría produciendo un enriquecimiento injusto a favor del demandante, pues no se estaría minorando el valor de los derechos disfrutados durante estos 18 años, los cuales no son restituibles. Es indiscutible que la parte actora, de declararse la nulidad de los contratos, tendría que restituir aquello que con motivo de estos percibió.

El Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) ya se ha pronunciado sobre este extremo, concretamente en su sentencia 378/2018, de fecha 20 de junio de 2018 y entiende que para el caso de que la demandante hubiera sido titular del derecho por una serie de años, lo ajustado a derecho será que el valor a restituir por la parte adquirente se calcule en función de un prorrateo entre el precio, el número de años disfrutado, y el número de años correspondientes al máximo legal del sistema de aprovechamiento por turnos.

Así, en el caso de autos, el valor a restituir por los demandantes para el hipotético caso de que se estimaran sus pretensiones de nulidad, sería el resultante de prorratear los 16.173,05 euros referentes a las cantidades derivadas de la concesión del préstamo (capital e intereses), no como lo solicita la parte demandada tal y como se reclama en el suplico de la demanda, entre los 18 años disfrutados del mismo, teniendo en cuenta que la duración total del contrato serían 50 años.

Por tanto, la cantidad que la demandada debería devolver a la actora, en caso de que la misma fuese condenada sería la de 10.350,75 euros, como máximo.

También habría que delimitarse muy bien las consecuencias jurídicas que esa nulidad implicaría, resultando a todas luces contrario a derecho la condena solidaria de la demandada de ningún tipo de cantidad que no hubiera percibido en primer lugar. Así, siendo la restitución de las cosas objeto del contrato, la consecuencia jurídica de la nulidad, la entidad bancaria en todo caso debería percibir el importe del principal del contrato de financiación, y a su vez devolver ésta las cantidades pagadas en concepto de intereses por la parte actora.

La entidad bancaria en todo caso debería devolver los intereses remuneratorios percibidos, para el hipotético supuesto de declararse nulo el contrato de financiación, recibiendo por contra el importe del principal que mi representada ya desembolsó como consecuencia de la financiación. Como quiera que sea, al estar ya extinguido el contrato de financiación desde hace varios años, y habiendo desembolsado los demandantes la cantidad total percibida en 2005, la realidad es que la entidad bancaria solo debería devolver los intereses remuneratorios percibidos como consecuencia del contrato de financiación.

En relación con los intereses legales, es reiterada jurisprudencia la que establece que los mismos deben calcularse desde la interposición de la demanda hasta la fecha de la sentencia.







**TERCERO.-** Determinado lo anterior y de la valoración en conjunto de las pruebas practicadas se estima acreditada parcialmente la pretensión ejercitada (Art. 217 de la LEC)

En primer lugar, respecto al régimen aplicable al contrato, como entre otras indica la SAP Madrid, Secc. 14ª nº 62/2022 de 16/02/2022 en aplicación de la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 15 de enero de 2015, en supuesto semejante, es de aplicación al presente supuesto la normativa de la Ley 42/98.

Determinado el régimen aplicable, efectivamente el contrato suscrito vulnera la norma imperativa de Ley 42/98, cuya sanción es la nulidad de pleno derecho, conforme al art. 1.7 no siendo aplicable plazo alguno de prescripción o caducidad, conforme al artículo 6.3 del CC y que como tal, se propaga al contrato bancario que se alega vinculado. Ello se concluye tras el examen de la solicitud de nulidad que se ha formulado, por falta de objeto y falta de veracidad en la información suministrada e infracción de la duración debida.

No obstante a mayor abundamiento precisar, que se ha de tener en cuenta dada la consideración de consumidor de la parte actora, no discutida, la doctrina fijada, al examinar la acción de restitución de las cantidades indebidamente percibidas, en STJUE de 10 de junio de 2021, asunto C-776/19, al indicar que :*" la oposición de un plazo de prescripción de cinco años, como el controvertido en los litigios principales, a una acción ejercitada por un consumidor para obtener la devolución de cantidades indebidamente abonadas, sobre la base de cláusulas abusivas en el sentido de la Directiva 93/13 , que empieza a correr en la fecha de la aceptación de la oferta de préstamo, no garantiza a dicho consumidor una protección efectiva, ya que ese plazo puede haber expirado antes incluso de que el consumidor pueda tener conocimiento del carácter abusivo de una cláusula contenida en el contrato en cuestión. Un plazo de ese tipo hace excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que la Directiva 93/13 confiere a dicho consumidor y, por consiguiente, viola el principio de efectividad"*. Igualmente la STJUE 25-4-2024 (asunto C 484/21, y asunto C 561/21), en esta materia ha sentado la doctrina que indica que, *salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos o intereses en este caso) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos. No cabe por ello apreciar la prescripción*.

Aplicando la doctrina de la sentencia comunitaria analógicamente, cabe concluir que el inicio del plazo de prescripción en todo caso de la acción de restitución, de no estimarse la consecuencia de la nulidad, no comienza a contarse desde la celebración del contrato, sino desde la declaración de nulidad. No se aprecia por ello la prescripción alegada.

Específicamente respecto de la prescripción de la acción restitutoria y a mayor abundamiento, dispone entre otras la SAP Palma de Mallorca, Secc. 3ª Sección: 3ª, nº 474/2025 de fecha 19/06/2025:





*Con relación a tal excepción prescripción de las acciones de reclamación de cantidad; excepción no apreciada en la sentencia y a la que se oponía la actora-apelada por razón del principio de imprescriptibilidad de las acciones acumuladas a las de nulidad. Considera la Sala que, ciertamente, nuestro ordenamiento jurídico opta por el principio general de prescriptibilidad de las acciones, quedando únicamente exceptuados de prescripción aquellos derechos y acciones que deban considerarse imprescriptibles debido a su naturaleza o por lo dispuesto de forma expresa en la Ley, lo que trae razón en la necesidad de salvaguardar la seguridad en el tráfico jurídico ( artículo 9.3 de la Constitución ) y la buena fe en las relaciones jurídicas ( art. 7.1 del Código Civil ), de modo que el ejercicio de los derechos subjetivos debe poder efectuarse en un tiempo razonable pero limitado, habida cuenta de que la dejadez o indolencia en el ejercicio de un derecho puede generar, frente a terceros, la razonable confianza en que este derecho no va a ser ejercitado por aquél que pudiera hacerlo.*

*Dicho lo cual, y comenzando por la acción de restitución del precio derivada de la nulidad del contrato. La Sala se remite a lo en su día acordado en la sentencia dictada en el rollo de apelación núm. 631/23, en fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro, en la que, con remisión a la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña de 13 de julio de 2021, se entendió que nos encontramos ante una liquidación del contrato, de modo que la obligación de devolver no deriva directamente de la nulidad sino de la parte no consumida del contrato nulo, ya que lo contrario supondría un enriquecimiento injusto porque, en tal caso, pese a dejarse sin efecto el contrato, la parte demandada se quedaría con la totalidad de lo percibido y con el propio inmueble litigioso. Es decir, la demandada no estaría obligada a prestar el servicio a los actores, se lo podría ofrecer a terceros y retendría la totalidad de lo pagado, por lo que no se trataría de una nulidad sino de una renuncia total de derechos por parte de los demandantes.*

*Nótese que, en este debate específico, considerar que nos encontramos ante una liquidación del contrato es concordante con la interpretación que hace el Tribunal Supremo en orden a entender que, de las cantidades a restituir con motivo de la nulidad, se deben descontar las ya amortizadas. De donde se infiere que se están restituyendo solo las no amortizadas y que, por lo tanto y como señala la tesis de A Coruña, de no restituir las no consumidas y habida cuenta de que el contrato se deja sin efecto, se estaría premiando al infractor porque supondría un enriquecimiento injusto a su favor.*

*Por ello, siendo concordante tal criterio liquidatorio en lo que a los intereses de la entidad demandada se refiere (compensación de lo ya disfrutado, cuyo precio no se ha de devolver pese a la nulidad del contrato del que trae causa), ha de serlo respecto de los intereses de la demandante, puesto que si se aplica la tesis liquidatoria en lo que beneficia a la demandada, no puede dejar de aplicarse en lo que beneficia a la demandante: Qui est commodum debet esse etiam in incommodo.*

*En definitiva, es un contrato de disfrute de un inmueble sometido a un periodo temporal que, debido a la declaración de nulidad, solo se ha disfrutado en parte; por lo que de la propia nulidad se deriva una necesaria liquidación de lo amortizado y de lo por amortizar que, consecuentemente, no encaja, en este caso y debido a la naturaleza de la relación obligacional, con la teoría general de la prescripción extintiva de las acciones personales.*





No concurre así prescripción de la acción de nulidad, ni de la de restitución de cantidades.

También en estos casos se ha de examinar igualmente la información sobre el derecho de desistimiento y como señala la SAP Madrid 14-3-04: la información sobre el derecho de desistimiento que regula el artículo 10.1 de la Ley 42/98, no forma parte del contenido mínimo del contrato impuesto por el artículo 9, si bien debe recogerse en la información general a proporcionar conforme al artículo 8. Ha de examinarse también la forma de informar sobre el derecho en el sentido de determinar si al transmitente induce a confusión, obstaculiza o impide el ejercicio de ese derecho, efectuando actos de presión o confusión capaces de viciar el consentimiento.

Se ha de partir del hecho de que no se discute en el presente caso la condición de consumidor de los actores. Así el artículo 1.7 de la Ley 42/98 sanciona con la nulidad de pleno derecho el incumplimiento de sus disposiciones.

Con tales premisas al examinar el documento suscrito por las partes, y demás documentos que se entregaron, resulta en primer lugar que no consta el denominado "*documento informativo*" (Art. 8 Ley 42/98), que debe entregarse antes de la celebración del contrato, como oferta vinculante y cuya información debe incorporarse al contrato.

No se adjunta el folleto informativo que exige la Ley en su artículo 8, aludiendo al mismo en el Documento nº1 denominado "*Reconocimiento de los Propietarios*" "*Comprendo*" y con supuesta entrega en la misma fecha en que se concierta el contrato.

Carece además el contrato de precisa determinación en cuanto a su objeto, indicado su naturaleza real y que está pendiente de otorgar la escritura de propiedad y de inscripción según título anterior. Falta una descripción precisa, (Art. 9), indicando sólo las horas en que se inicia y termina (semana roja), no habiéndose facilitado ni suscrito anexo alguno, que contenga el inventario o las condiciones generales no incluidas en el contrato y cláusulas estatutarias inscritas.

Únicamente se adjunta como Documento un Anexo con la promoción de contratarse ese mismo día, con los gastos que indica a cargo de la empresa, induciendo a la inmediata contratación Ello no cumple la previsión legal, como entre otras señalan las SAP León 10-3-04 o Málaga 17-11-05 y SAP Madrid Nº 65/2022 de 2-9-2022 ).

En el contrato consta, con letra de difícil lectura, además que "*El derecho es por tiempo indefinido y de naturaleza real*", lo que vulnera el art. 3 de la Ley. Además, en el previo documento "*Reconocimiento de los Propietarios*" "*Comprendo*", consta que la duración es *a perpetuidad*. No hay adaptación a la limitación temporal de cincuenta años prevista en el artículo 3, como indica la STS 15-1-2015

Reseña el contrato los artículos 9, 10 y 11 de la ley, sin documento alguno adicional para ejercitar el derecho de desistimiento, al margen del contrato, en letra minúscula y sin que conste información adicional, implicando ello causa de resolución y nulidad radical (ST AP Madrid 15-6-11, 12-6-12 o STS 24-5-15). constando por el contrario en el contrato aportado como documento nº1 *que el precio total de la operación según la*





*promoción de hoy es de 16.173,05€.* Además se acepta ese mismo día una letra de cambio por dicho importe en garantía del pago por la totalidad del precio, cercenando tal actuación en efectivo derecho de desistimiento libre.

Tampoco se acompaña al contrato el documento informativo con carácter de oferta vinculante, infringiéndose también la prohibición de anticipos, en tanto no expirase el plazo de resolución de tres meses, habiendo percibido antes la totalidad del precio (ST AP Cantabria 24-5-04, 17-11-05 o Castellón 20-9-05).

Se pretende aparentar de nuevo que se mantiene el equilibrio de prestaciones, (cuando los actores no tienen porqué tener condicionado su desistimiento) cuando, con el Anexo adjunto se ofrece el abono por la empresa de una serie de gastos, que no implican equivalencia de prestaciones, aludiendo a una genérica promoción, sin desglosar presunto coste que se ahorra.

Todas estas circunstancias determinan y explican el comportamiento de los actores, dado el tiempo transcurrido, sin haber podido antes desistir del contrato o anularlo. Tal actuación no supone así un acto concluyente en el sentido de otorgar validez y eficacia al contrato y excluir su voluntad de anularlo, resolverlo o simplemente desistir de él. Tampoco implica ir en contra de los propios actos, que supone a tenor del artículo 7 del CC que ese acto se haya adoptado y realizado libremente, existiendo un nexo causal entre el acto y la incompatibilidad posterior y que sea concluyente e indubitado; lo que no se produce en este caso en función de lo expuesto, por la dolosa y sesgada información recibida previamente, que hacen al acto compatible con la voluntad de desistir, anular o dejar sin efecto el contrato, dado su objeto indeterminado (en igual sentido SAP Madrid 18-10-10).

Se trata además de cláusulas abusivas, no negociadas individualmente, que forman parte de un contrato tipo, que vulnera la buena fe y además causa un evidente perjuicio al consumidor, con un importante desequilibrio en las prestaciones de las partes que se incardina perfectamente en el ámbito de las cláusulas proscritas por la Ley 26/84 vigente al tiempo de conclusión del contrato (hoy Ley 1/07 de 16 de noviembre) y queda afecta a la nulidad sancionada por la Ley 7/98.

Los compradores actúan así constreñidos por la falta de veracidad de la información suministrada y con el pensamiento de una penalización si no siguen adelante, con lo que se les priva directamente de la posibilidad de desistir del contrato (así en supuestos semejantes la SAP Valencia de 27-5-08, SAP Madrid 4-12-06, 8-5-08 o SAP Bizkaia de 11-6-08).

Con tales premisas es evidente que no se puede considerar que los actores hayan procedido luego en contra de sus propios actos, en el sentido de que pudiendo libremente desistir o resolver el contrato, no lo verificasen y por el contrario disfrutasen de su derecho de aprovechamiento por turno. Es evidente la falta de información y presión ejercida sobre los actores para contratar y mantener el contrato, tras haber sido inducidos a ello, con viciada información.

No cabe por ello tampoco hablar de confirmación del contrato, máxime cuando se trata de una nulidad total a tenor del artículo 1.7 de la Ley 42/98 (en este sentido STS del Pleno 16/2017 de 16-1-17 y no parcial 1.310 del CC). No se aprecian este caso los







requisitos tampoco que ha fijado el Tribunal Supremo para la apreciación de un retraso desleal en el ejercicio de la acción (STS 12-4-06, 12-12-11 por todas), de modo que la conducta de la parte actora pueda ser valorada como permisiva de la actuación de la parte demandada, con equívoca renuncia al derecho que le corresponde por el mero transcurso del tiempo

Indica la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, en su art. 1.1 el ámbito objetivo de dicha norma , al decir: *«Es objeto de esta Ley 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 periodo 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....*

A tal efecto, no es baladí recordar que la propia Directiva que sustituyó a la citada, la 2008/122/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, advierte expresamente en sus considerandos iniciales de *la necesidad de evitar fraudes y la elusión de la normativa tuitiva de los consumidores...*

En cuanto al contrato de préstamo, y como establece, entre otras, la SAP Valencia 27-5-08 y posteriormente la STS 29-4-2015, es evidente que se trata de un contrato sometido a la Ley 7/95 de 23 de marzo de crédito al consumo (Art. 1), Ley que en el marco de la política de protección al consumidor, incorpora al Derecho interno español la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 87/102 de la CEE de 22-12-86, que determina la ineficacia del contrato de consumo, por serlo el de financiación.

Debe así precisarse que el artículo 12 de la Ley 42/98 regula la resolución del contrato de préstamo vinculado y se refiere a los casos en que el contrato principal, también quedó resuelto por desistimiento legal o los supuestos del artículo 10. Consecuentemente la suerte del préstamo vinculado cuando el contrato principal se declara nulo no puede ser equivalente a la derivada del efecto extintivo propio de la resolución, sino la misma de aquel (nulidad), al ser una consecuencia derivada de su inexistencia, cumpliéndose además los requisitos legales para ello en función de las pruebas obrantes en autos.

Así no se ha desvirtuado por la parte demandada que antes de la suscripción del contrato, los actores fuesen clientes de Bancaja. Consta su domicilio en Zaragoza e incluso el contrato se firma por apoderado en Valencia, donde no consta tengan interés alguno. Por el contrario, Turihoteles es cliente de la oficina de Bancaja, que otorga el préstamo y el mismo se tramita sin intervención de los prestatarios en 2 días, desde la







firma del contrato de compraventa. No se ha citado como testigo siquiera por la demandada al comercial que tramitase la operación para justificar lo contrario.

Además, coinciden las cantidades del contrato y préstamo (16.708,05 euros). El capital del préstamo se ingresa en una cuenta de Turihoteles, no acudiendo los actores siquiera a la sucursal bancaria a solicitar el préstamo. Es así evidente que la entidad financiera conoce el destino del préstamo, siendo un préstamo finalista.

La posible ausencia de exclusividad con esta entidad bancaria no se ha acreditado por la demandada, pudiendo perfectamente haberlo hecho, al ser carga de la prueba de la mismas(SAP Madrid 8-5-08) pues el concepto de exclusividad no deriva solo de si el vendedor tiene pacto con un solo banco o más, sino como señalan entre otras las SAP Valencia 5-6-04 y de A Coruña de 21-7-06 que *“ el criterio dominante en la doctrina jurisprudencial el interpretar el concepto de exclusividad en el sentido de que concurre cuando el empresario asume la posición de entidad financiera y se convierte en intermediario, favoreciendo la intervención de una entidad financiera en virtud de un acuerdo previo, necesario entre ellos, facilitando la documentación para la concesión del crédito y sosteniéndolo ante al entidad financiera, de modo que el prestatario no mantiene contacto alguno con el concedente del crédito”*.

Por su parte la Audiencia Provincial de Madrid 112/11 de 2 de marzo indica; *“Es sólo dable poner de relieve que este órgano judicial entiende apodíctico que siendo que el artículo 12 de la Ley 42/1998 en supuestos de resolución, la extiende a los contratos de préstamo celebrados con acuerdo del transmitente y la entidad bancaria sin hacer referencia a la exclusividad, esa extensión en mayor medida lo es para los supuestos de nulidad, siendo de recordar que el legislador ha contemplado la posibilidad de que existan contratos vinculados que lo son los de la ley de Crédito al Consumo, como se desprende de los artículos 44.1 de la Ley de Ordenación del Comercio Minorista ,artículo 9.2 de la Ley de Venta de Bienes Muebles y el propio artículo 12 de la Ley 49/1998; por lo que respondiendo ambos contratos a una misma finalidad económica, destinándose la cantidad prestada a la finalidad que constituía el objeto específico del contrato de préstamo, al recibirla directamente de la vendedora, existiendo un acuerdo de colaboración entre ésta y la entidad crediticia, sin que quepa hablar de dos contratos autónomos, pues existe un ligamen muy estrecho entre ambos y en condiciones tales que sería de aplicación el principio accesorium sequitur principale, con lo que en estos casos la nulidad del contrato principal se extiende automáticamente a la relación accesorio; razones que conducen al fracaso del recurso, sin necesidad una motivación complementaria por la claridad meridiana del thema decidendi”*.

En igual sentido las STSA 27-7-15 o 28-9-18.

Acreditada la nulidad interesada procede la restitución recíproca de las prestaciones (Art. 1.303 del CC) y en este caso a los actores de todas las cantidades abonadas por éstos a la entidad bancaria en virtud de dicho contrato de préstamo, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 42/98; lo que en modo alguno supone enriquecimiento injusto, no pudiendo pretenderse la nulidad de ambos contratos que se estiman uno solo y vinculados y en cambio que las consecuencias de la nulidad se apliquen como si de contratos diversos e independientes se tratasen, sin perjuicio de las





acciones que por derecho de repetición puedan ejercitar entre las codemandadas, quienes responden solidariamente frente al actor y por todo lo cobrado.

En este punto reclama la actora la cantidad de 16.173 euros, al no haber disfrutado semana alguna, si bien ha de estarse a la suma que resulta de la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en sentencia 378/2018, de fecha 20 de junio de 2018, que estipula para determinar el importe a restituir como consecuencia de la nulidad del contrato, que deba restarse la parte proporcional del precio que correspondería atribuir a los años de vigencia de los Contratos hasta la declaración de nulidad; suma que indica la codemandada Caixabank de 10.350,75 euros, como máximo, en función de la disponibilidad que se ha proporcionado a la actora, durante la vigencia del contrato, la utilizase o no y que tuvo a su disposición disfrutar; suma no desvirtuada por la parte actora. Tal suma resulta de aplicar la regla proporcional conforme doctrina del Tribunal Supremo, sobre las cantidades abonadas por los actores.

Tal suma se corresponde con el prorrateo de la cantidad total abonada por el préstamo 16.173 (84 cuotas x 244,09 euros, más 323,46 de comisión de apertura, y el seguro de amortización por importe de 36,16), según consta en la póliza de préstamo, teniendo en cuenta el tiempo que han tenido a su disposición el derecho (18 años), sobre el máximo legal de duración de 50 años, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, interpretando el art. 1.7 de la Ley 42/98.

Tal cantidad se estima justificada, junto con los intereses legales procedentes, desde la fecha de interposición de la demanda en que se formula la reclamación y se procede a liquidar el contrato.

**CUARTO.-** Conforme a lo previsto en el artículo 394 de la LEC, dada la estimación parcial de la demanda, no se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

**FALLO.-** Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda formulada por el Procurador Don Juan Luis García Higuera en nombre y representación de DON [REDACTED] contra la entidad TURIHOTELES VACATIONS CLUB, S.L. y contra la entidad CAIXABANK, S.A. (antes BANCAJA) representada por el Procurador Don Miguel Ángel Montero Reiter y, en consecuencia, debo declarar la nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos objeto de autos y, por derivación, del de préstamo con CAIXABANK, condenando solidariamente a las entidades demandadas a restituir a los actores la cantidad de 10.350,75 euros, más los intereses legales correspondientes desde la fecha de interposición de la demanda. No se hace expresa imposición de las costas causadas en esta instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación.

Así por esta mi sentencia de la que se unirá certificación a los autos correspondientes, lo pronuncio, mando y firmo.





**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada que fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe en el día de su fecha estando celebrando audiencia pública. Doy fe.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/cove](http://www.madrid.org/cove) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295325664719075880015



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por M<sup>a</sup> JOSE LORENA OCHOA VIZCAINO

contratonu1oabogados.com