



**SECCIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE MADRID. PLAZA N° 41**

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 5 - 28020

Tfno: 914932833

Fax: 914932834

SCT.instanc041@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2023/0162567

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 786/2023**

Materia: Cumplimiento

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

PROCURADOR D./Dña. ALEJANDRA GARCIA GARCIA

**Demandado:** BBVA

PROCURADOR D./Dña. ANA MARIA ESPINOSA TROYANO

BLUE MIL LENIUM SL

**SENTENCIA N° 217/2026**

En Madrid, a 4 de mayo de 2026.

Vistos por Doña Blanca Rosa Bartolomé Collado, Magistrado Juez titular del Juzgado de 1ª Instancia nº 41 de los de Madrid los autos de juicio ordinario registrados con el número 1236/2020, derivados de demanda presentada por don [REDACTED] y doña [REDACTED] representados por la Procuradora Sra. García García y bajo la dirección técnica del letrado Sr. Muñoz Báez, contra BLUE MIL LENIUM SL, declarada en situación legal de rebeldía procesal, y contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (BBVA), representado por la Procuradora Sra. Espinosa Troya y bajo la dirección letrada del Sr. Gómez de Agüero Ramírez, se ha dictado la presente resolución en base a los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Por la Procuradora Sra. García García, en el nombre y representación referidos en el encabezamiento, se presentó demanda de juicio ordinario, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado y en la que suplicaba al Juzgado dicte sentencia "por la que se declare:

*PRIMERO.- La nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de autos y, por derivación, de la póliza de préstamo por estar vinculado al primero.*



*SEGUNDO.- Condene solidariamente a las entidades demandada a restituir a los actores todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del contrato de compra venta de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre un turístico y de póliza de préstamo y cuya cifra asciende a **23.260** euros más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda hasta la sentencia en primera instancia, devengándose desde entonces los intereses de la mora procesal.*

*Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada"*

Tal demanda se basaba en los siguientes hechos:

- El 5 de abril de 2003 los demandantes suscribieron con la demandada un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. No recoge el contrato las características esenciales de la compra, ni la duración del contrato. El precio de la semana se fija en 16.227 euros.
- Los demandantes suscribieron con fecha 19 de abril de 2003, esto es, cinco días después del contrato, póliza de préstamo con BBVA, siendo la cantidad a devolver la de 23.260 euros.
- No se informó a los demandantes del derecho de desistimiento y resolución contractual previstos en la ley 42/1998
- El contrato suscrito no cumple con los presupuestos establecidos en el art. 9 de la ley, siendo especialmente relevante que el contrato fija una duración indefinida, y que no transcribe los derechos contenidos en los artículos 10, 11 y 12 de la norma
- El contenido del contrato es indeterminado, no se hace designación de los datos registrales del inmueble por lo que el contrato sería nulo por falta de objeto.
- No es de aplicación la doctrina de los actos propios dado que nos encontramos ante un acto radicalmente nulo. Por ello, la acción ni prescribe.

**SEGUNDO.** Admitida que fue a trámite la demanda por decreto de fecha 5 de diciembre de 2023, de la misma se dio traslado al demandado, emplazándole para que la contestara en el plazo legal de 20 días. en dicho plazo se presentó escrito de la Procuradora Sra. Espinosa Troyano, en nombre de BBVA en virtud del cual suplicaba al Juzgado dicte sentencia *"con los siguientes pronunciamientos:*

- 1) *Desestimar la demanda respecto de BBVA, con imposición a la actora de las costas procesales ocasionadas a mi mandante.*
- 2) *Subsidiariamente, en el solo caso de no prosperar el pedimento anterior, estimar parcialmente la demanda, y limitar la condena a BBVA a la restitución a la actora de las comisiones e intereses percibidos por el capital prestado que fue destinado al pago del precio de la Compraventa, en la misma proporción en que resulte anulada ésta, a calcular en ejecución de*



sentencia de conformidad con lo pactado en el préstamo enjuiciado, sin imposición de costas procesales.

3) Subsidiariamente, en el solo caso de no prosperar los pedimentos anteriores, estimar parcialmente la demanda, y reducir el importe reclamado por la parte actora a 12.048,88, sin imposición de costas procesales”

**TERCERO.** Por escrito conjunto de las procuradoras García García y Espinosa Troyano se comunicó al Juzgado que los demandantes y BBVA habían llegado a un acuerdo para resolver el contrato del préstamo vinculado a la compra del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, fijando la indemnización a abonar a los demandantes en 12.048,88 euros, importe que fue debidamente consignado por la demandada.

**CUARTO.** Por diligencia de ordenación de 16 de enero de 2026 se declaró en rebeldía a la mercantil Blue Millenium y se citaba a las partes para la celebración de la audiencia previa regulada en los artículos 414 y siguientes de la LEC.

El día y hora señalados, a la que solo acudió la parte demandante, constituido el Tribunal en la sala de vistas de este Juzgado, y abierto el acto, se concedió la palabra al letrado de la parte actora, quien se afirmó y ratificó en la demanda presentada y solicitó el recibimiento del pleito a prueba, lo que se acordó, interesando la práctica de prueba documental. Admitidos que fueron dichos medios probatorios, y al amparo de lo establecido en el art. 429.8 LEC, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

**QUINTO.** En este procedimiento se han cumplido todas las prescripciones legales, salvo los plazos procesales, atendido el número de asuntos en trámite en este Juzgado.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** Solicita la demandante la nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato de 5 de abril de 2003, suscrito entre Blue millenium y los demandantes (documento nº 1) y en consecuencia, y por vinculación con aquel, la nulidad de la póliza suscrita por BBVA el 10 de abril de 2003 (documento nº 2). En relación con esta última pretensión los demandantes llegaron a un acuerdo con BBVA, que aceptó la resolución de la póliza y aceptó abonar a los demandantes la cantidad de 12.048,88 euros.



**SEGUNDO.** La STS, sala primera, de fecha 4 de octubre de 2019, Roj: STS 3130/2019 - ECLI:ES:TS:2019:3130 compendia la regulación en esta materia en los siguientes términos *"En el régimen jurídico que regula el aprovechamiento por turno, y haciendo una breve reseña histórica de su regulación debemos citar:*

*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-.*

#### CUARTO. - *Ámbito de aplicación de la Ley 42/1998.*

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

*Se contempla también dentro del ámbito objetivo de estos contratos, con carácter general, que el contrato en virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la 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 strictu sensu sino también los "similares", es decir, cualquier otro derecho real o personal por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año (art. 1.7 de la Ley).*

*La propia ley establece la nulidad de pleno derecho para aquellas fórmulas que en los casos referidos en el párrafo anterior se construyan al margen de la ley y ello para evitar el fraude legal.*

**QUINTO.** - Contrato analizado.

*Examinado el contrato, se puede apreciar que en nada respeta los dictados de la Ley 42/1998, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que la Ley establece en su art. 9 y no se determina la duración ni el objeto del contrato. Es decir, más que incumplimiento parcial de la ley estamos ante una falta de cumplimiento sistemático de la misma. Lo razonado hasta el momento nos lleva a declarar la nulidad radical del contrato mencionado en este apartado, dado que de acuerdo con el art. 1.7 de la Ley 42/1998 se ha pretendido la formalización de contrato "al margen de la presente Ley".*

*Tan clara es la elusión por parte de la demandada de la Ley 42/1998 que en el contrato no se transcribe los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, ni menciona, como era obligado, el "carácter de normas legales aplicables al contrato" (art. 9.1.6.º), por lo que el adquirente no podía conocer cuál era el régimen legal de su contrato. Tampoco concreta si es un derecho de naturaleza personal o real, lo que debe fijarse expresamente como establece el art. 9.2 de la Ley 42/1998.*

(...)

**OCTAVO.** - *De acuerdo con el art. 1.7 de la Ley 42/1998, ya mencionado, procede declarar la nulidad radical de los contratos por no ajustarse a lo dispuesto en la misma, la que se trató de eludir sistemáticamente".*

**SEGUNDO.** En el supuesto de autos, el contrato que nos ocupa, y que se aporta como documento nº 1, transmite un derecho de uso sobre un turno turístico en sistema flotante de Club Estela Dorada en cualquiera de los complejos descritos en el contrato, esto es, no define ni el inmueble ni la semana que se adquiere, no hace referencia al plazo de duración, no menciona el derecho de desistimiento al que tienen derecho los demandantes ni transcribe los artículos 9 a 12 de la ley 42/98 que remite a un anexo cuarto pese a mencionar tanto la ley 42/98 como la directiva 94/47. En consecuencia, procede la íntegra estimación de la demanda presentada.



**TERCERO.** Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 394 LEC, procede imponer a Blue Millenium las costas causadas en esta primera instancia a la parte demandante, sin que proceda hacer expresa imposición, por acuerdo de las partes en relación con las causadas con BBVA.

Vistos los artículos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Que estimando parcialmente la demanda presentada por la Procuradora Sra. García García en nombre y representación de don [REDACTED], contra BLUE MIL LENIUM SL, y contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (BBVA):

- DECLARO la nulidad del contrato suscrito entre las partes el 5 de abril de 2003, que se aporta como documento nº 1 de la demanda.
- Se declara la ineficacia, por vinculación con el anterior, de la póliza de préstamo de 10 de abril de 2003 (documento nº 2)
- Se condena al BBVA a que reintegre a los demandantes la cantidad ya consignada de 12.048,88 euros.
- Se imponen a BLUE MIL LENIUM SL las costas causadas a la demandante en esta primera instancia.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación, el cual habrá de INTERPONERSE en el plazo de VEINTE días desde la notificación de la misma ante este Juzgado y para ante la Audiencia Provincial.

Para ello será necesario consignar depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, número de Cuenta del Juzgado 2448, del Banco Español de Crédito, Código de la entidad 0030, Código de la Oficina 1845, acreditándose el mismo adjuntando copia del resguardo de ingreso junto al escrito (Ley Orgánica 1/09 de 3 de noviembre que añade a la Ley Orgánica del Poder Judicial la Disposición Adicional Decimoquinta).

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



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 BLANCA ROSA BARTOLOMÉ COLLADO

contratounoabogados.com