

BEGOÑA PEÑA REVILLA

Procurador de los Tribunales
Licenciado en Derecho
NIF.: 13.780.170-L

c/San Fernando 58,
Entlo. Dcha. P-7
39010 SANTANDER
Tfno.: 942 219016
Fax.: 942 052988

SANTANDER, 30 de Enero de 2013

DON ALVARO CABALLERO GARCIA
Abogado
MONTERO CALVO Nº 11-1º D
47001 VALLADOLID

S/REFª: 34/2009

Asunto: JUICIO ORDINARIO NUM. 1505/09,

Juzgado: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUM. SIETE de SANTANDER

Cliente: JULIO ANDRES BARCENA NAVARES Y OTROS

Contrario: TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L.

Estimado/a compañero/a:

En relación al procedimiento más arriba referenciado, adjunto te remito copia de la sentencia dictada en el expediente de referencia, y que me ha sido notificada en el día de hoy.

Te mantendré informado de cuantas novedades se produzcan, sin otro particular, recibe un cordial saludo.

ANEXO: Documentación indicada.-

M/REF:

2009/

5316

31-1-13



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 7

Avenida Pedro San Martín S/N
Santander
Teléfono: 942357030
Fax.: 942357031
Modelo: TX901

Proc.: **PROCEDIMIENTO ORDINARIO**

Nº: **0001505/2009**
NIG: 3907510013227200900
Materia: Obligaciones
Resolución: Sentencia 000030/2013

Intervención: Demandante	Interviniente: JULIO ANDRES BARCENA NAVARES	Procurador: BEGOÑA PEÑA REVILLA
Demandante	MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA	BEGOÑA PEÑA REVILLA
Demandado	TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS,SL	
Demandado	CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA, ENTIDAD BENEFICO SOCIA	MARIA AGUILERA PÉREZ

SENTENCIA n° 000030/2013

En Santander, a 21 de enero de dos mil trece.

D. José Luis Sánchez Gall, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n° 7 de esta ciudad y su partido judicial, ha visto los autos del **Juicio Ordinario**, registrados con el número **1505/2009**, promovidos por D. JULIO ANDRÉS BARCENA NAVARES Y Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA, representados por la Procuradora de los Tribunales Dña. BEGOÑA PEÑA REVILLA, y asistidos por el Letrado D. ALVARO CABALLERO GARCIA, contra la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., contra la mercantil AQUARIUS AQUAMAR, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. MARIA DEL PUERTO LLANOS BENAVENTE, y asistida por los Letrados D. DAVID VICH COMAS y Dña. MARIA DEL MAR RUBI BAUTISTA, y contra la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA. ENTIDAD BENEFICIO SOCIAL, representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. MARIA AGUILERA PEREZ, y asistida por el Letrado D. VICENTE FRANCISCO CLEMENTE TORRES sobre NULIDAD CONTRACTUAL.

En virtud de las facultades que me han sido dadas por la Constitución y en nombre del Rey, a propuesta de la Juez en prácticas Dña. Lorena Lagüera Estébanez, dicto la siguiente Sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

PRIMERO.- La Procuradora de los Tribunales Dña. BEGOÑA PEÑA REVILLA, en el nombre y representación acreditada, presentó, ante este Juzgado, en fecha 4 de septiembre de 2009, demanda de Juicio Ordinario contra la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., contra la mercantil AQUARIUS AQUAMAR, S.L., y contra la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA. ENTIDAD BENEFICIO SOCIAL, alegando en apoyo de sus pretensiones los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, para terminar suplicando al Juzgado que se dicte sentencia por la que:

1. Se declare la nulidad del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico nº TR-274/2008 suscrito por los actores en Santander el 22 de agosto 2008 con la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., y AQUARIUS AQUAMAR, S.L., condenando a estas últimas a estar y pasar por esta declaración y en consecuencia se deje sin efecto cualquier obligación dimanante del citado contrato.
2. Se declare la nulidad del contrato de préstamo número 3919 5200504361 con garantía personal suscrito por los actores, como parte prestataria, con CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, como parte prestamista, el 25 de agosto de 2008, según póliza 364 de citada fecha, intervenida por el Notario D. LUIS MARIA SANCHEZ BERNAL, por importe de 15.750 euros, condenando a la entidad financiera a estar y pasar por esta declaración, y en consecuencia se deje sin efecto cualquier obligación dimanante del citado contrato.
3. Se condene a TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., a AQUARIUS AQUAMAR, S.L., CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA a abonar de forma solidaria a D. JULIO ANDRÉS BARCENA NAVARES Y Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del préstamo desde su formalización, 25 de agosto de 2008, hasta la ejecución de sentencia, más el interés legal a computar desde la fecha en que los actores hayan hecho efectivo cada pago hasta dictarse sentencia, incrementándose dicho interés en dos puntos desde sentencia hasta su completo pago.
4. Con expresa condena en costas a la parte demandada.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a los demandados para que la contestasen en el plazo de veinte días. En fecha 10 de noviembre de 2009 tuvo entrada en este Juzgado escrito de contestación a la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Dña. MARIA AGUILERA PEREZ, actuando en nombre y representación de la Entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con expresa imposición de costas a la parte actora.

El día 22 de diciembre de 2009, tuvo entrada en este Juzgado, escrito de contestación a la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales Dña. MARIA DEL PUERTO LLANOS BENAVENTE, en nombre y representación de AQUARIUS AQUAMAR, S.L., en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con expresa imposición de costas a la parte actora.

Mediante Providencia de 22 de abril de 2010, TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. fue declarada en situación de rebeldía procesal al no haber comparecido dentro del plazo legalmente establecido para contestar a la demanda.

TERCERO.- En fecha 28 de octubre de 2010 tuvo lugar la celebración de la Audiencia Previa, durante la cual las partes propusieron las pruebas de las que intentaron valerse y que, declaradas pertinentes y útiles, fueron aceptadas por este Juzgado. En el mismo acto se acordó la celebración del Juicio Oral.

CUARTO.- Mediante Decreto de fecha 18 de abril del 2012, se acordó el sobreseimiento del presente proceso, por desistimiento de la parte actora del juicio promovido frente a AQUARIUS AQUAMAR, S.L., ordenándose su continuación frente a los codemandados TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. y CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA.

QUINTO.- Al acto del Juicio Oral, celebrado el día 18 de enero de 2013, no compareció la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L, declarada en rebeldía. Una vez practicada la prueba, con el resultado que obra en las actuaciones en soporte video, se dio por terminado el Juicio, quedando los Autos vistos para Sentencia.

SEXTO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales oportunas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

PRIMERO.- De los escritos de demanda y contestación.

El presente procedimiento tiene por objeto la declaración de nulidad del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, suscrito entre D. JULIO ANDRÉS BARCENA NAVARES y Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA y la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., firmado el 22 de agosto de 2008, y la declaración de nulidad del contrato de préstamo con garantía personal, suscrito entre los actores y CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, en fecha 25 de agosto de 2008, para la financiación de la adquisición del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, al considerar que ambos contratos se encuentran vinculados.

Junto a esta acción declarativa, se ejercita una acción de condena, que tiene como fin que ambos demandados abonen solidariamente, las cantidades satisfechas por los actores, desde la formalización del contrato de préstamo, hasta el momento de la ejecución de sentencia.

La parte actora alega en su escrito de demanda que, debido a la falta de información, firmaron el contrato en la creencia errónea de que se trataba de un contrato de compraventa de una cuota indivisa de un apartamento situado en el Complejo Turístico "AQUARIUS", sito en la calle Teide, Puerto del Carmen, Municipio de Tías, Isla de Lanzarote (Islas Canarias), debiendo satisfacer como contraprestación la cantidad de 15.750 euros. Igualmente, manifiestan los demandantes que se les hizo creer que podían proceder a la venta, intercambio o alquiler de dicha propiedad, opción esta última a la que accedieron los actores, sin que hasta la fecha se les haya abonado cantidad alguna. Igualmente, manifiesta esta parte que se les informó de la posibilidad de disfrutar del apartamento, durante una semana dentro de la temporada alta de verano, sin embargo se trataba de la semana 51, correspondiente al mes de diciembre.

Frente a estas afirmaciones se alza la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, la cual afirma que es ajena al contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, y, por lo tanto, desconoce las circunstancias de la contratación y el contrato mismo, aunque, una vez examinada la documental aportada junto a la demanda, afirma que el contrato aparece válidamente celebrado en derecho, sin que se aprecie la existencia de vicios del consentimiento.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

En lo concerniente al contrato de préstamo, esta entidad afirma que los actores le solicitaron voluntariamente financiación para abonar el precio del contrato celebrado con TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. como lo demuestra el hecho de que los demandantes han venido satisfaciendo las cuotas del préstamo, interponiendo la demanda un año después de su contratación.

La demandada TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS se encuentra en situación de rebeldía procesal.

SEGUNDO.- Normativa aplicable.

En la actualidad los contratos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se encuentran regulados en 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. Sin embargo, en el presente supuesto sigue siendo de aplicación lo dispuesto en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (vigente hasta el 18 de marzo de 2012), ya que la Disposición Transitoria Única de la Ley 4/2012, de 6 de julio, establece en su apartado primero que "la presente Ley no se aplicará a los contratos entre empresarios y consumidores, cualquiera que sea su denominación, referidos en los arts. 1 y 23, celebrados con anterioridad y vigentes al tiempo de entrada en vigor de la misma, salvo que las partes contractuales acuerden adaptarlos a alguna de las modalidades reconocidas por la presente Ley". Por lo tanto los contratos cuya nulidad se pretende en el caso de autos se registrarán por la normativa en vigor en el momento de su celebración, esto es, por la **Ley 42/1998, de 15 de diciembre.**

La preocupación social por este tipo de contratos aparece reflejada en la Exposición de Motivos de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, cuando establece que "para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la propuesta de resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad, que fue presentada al Parlamento Europeo el 17 de octubre de 1986, hasta la **Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, relativa a la**



protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Hitos importantes en ese camino fueron las Resoluciones del Parlamento Europeo de 13 de octubre de 1988 y de 11 de junio de 1991. También cabe citar la Resolución de 14 de septiembre de 1989, que se enmarca en el campo de las adquisiciones inmobiliarias transfronterizas".

Como la Unión Europea llegó al convencimiento de que el mayor problema de este tipo de contratos es que se desenvuelven en un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, la Directiva anteriormente citada adopta dos medidas. En primer lugar, introdujo, en favor del adquirente, un derecho de desistimiento unilateral, durante los diez días siguientes a la celebración del contrato y sin necesidad de alegar ningún motivo o razón. En segundo lugar, impuso al vendedor una obligación de información, que se tradujo en la obligación del vendedor, de disponer, a favor de cualquiera que lo solicite, de un documento informativo, en el que se recojan determinados extremos, y, en la obligación del vendedor de informar al cliente de aspectos esenciales de lo que está adquiriendo

Estas medidas son adoptadas en los arts. 8, 9 y 10 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre.

En concreto, el art. 8 prohíbe la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno con la denominación de multipropiedad o cualquier otra que contenga la palabra propiedad. También, consagra la obligación del vendedor de editar, de acuerdo con la normativa que, en su caso, apruebe la Comunidad Autónoma competente en materia de consumo, un documento informativo con carácter de oferta vinculante, que deberá entregar a cualquier persona que solicite información. Conforme a este precepto, el documento informativo deberá contener los siguientes extremos:

- a. Identidad y domicilio del propietario o promotor y de cualquier persona física o jurídica que participe profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos de aprovechamiento por turno.
- b. La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión, con indicación de la fecha en que, según lo que resulte de la nota del Registro de la Propiedad al pie de la escritura reguladora, se ha de extinguir el régimen.

BEGOÑA PEÑA REVILLA

Procurador de los Tribunales

Licenciado en Derecho

NIF.: 13.780.170-L

CONTINUA

c/San Fernando 58,

Entlo. Dcha. P-7

39010 SANTANDER

Tfno.: 942 219016

Fax.: 942 052988

SANTANDER, 30 de Enero de 2013

DON ALVARO CABALLERO GARCIA

Abogado

MONTERO CALVO Nº 11-1º D

47001 VALLADOLID

S/REFª: 34/2009

Asunto: JUICIO ORDINARIO NUM. 1505/09,

Juzgado: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUM. SIETE de SANTANDER

Cliente: JULIO ANDRES BARCENA NAVARES Y OTROS

Contrario: TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L.

Estimado/a compañero/a:

En relación al procedimiento más arriba referenciado, adjunto te remito copia de la sentencia dictada en el expediente de referencia, y que me ha sido notificada en el día de hoy.

Te mantendré informado de cuantas novedades se produzcan, sin otro particular, recibe un cordial saludo.

ANEXO: Documentación indicada.-

M/REF:

2009/

5316

Asociación Española de Afectados por la Multipropiedad



En todo caso se indicarán los requisitos y condiciones que para el ejercicio de tales derechos se exigen en el lugar donde está situado el inmueble, y si están cumplidos o en caso contrario, los requisitos o condiciones que todavía deberán cumplirse.

- c. Si la obra está en construcción, indicación de la fecha límite para su terminación, también según lo que resulte de la escritura reguladora, e indicación de la fecha estimada de extinción del régimen, calculada sobre la fecha límite de la terminación de la obra.
- d. Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción.
- e. Los servicios comunes que permiten la utilización del inmueble y los demás de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, con indicación de la fase en que se encuentran y las condiciones de tal disfrute.
- f. Instalaciones de uso común a las que el titular podrá tener acceso y, si procede, condiciones para ese acceso, con indicación expresa de su importe o de las bases para su determinación.
- g. Indicación, en su caso, de la empresa de servicios que se hará cargo de la administración, con expresión de su denominación y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil.
- h. Precio medio de los derechos de aprovechamiento por turno y precio de los que lo tengan más alto; las cargas legalmente obligatorias, como contribuciones o exacciones fiscales entre otras; los gastos anuales o su estimación, por ocupación del inmueble, por utilización de las instalaciones y servicios comunes, así como los derivados de la administración, conservación y el mantenimiento del alojamiento y elementos comunes, con indicación del procedimiento de cálculo de las futuras anualidades. Asimismo se expresará que la adquisición de los derechos de aprovechamiento por turno no supondrá desembolso, gasto u obligación alguna distintos de los mencionados en el contrato.
- i. Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento.
- j. Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo, que no tendrá a su cargo ningún gasto por el

- ejercicio del mismo, e indicación de la persona y domicilio a quien deberá comunicarse, si se ejercita. Si la obra está en construcción, indicación del aval o del seguro constituido para garantizar la terminación de la misma.
- k. Si existe o no la posibilidad de participar en un sistema de intercambio y, en caso positivo, el nombre, denominación o la razón social del tercero que se va a hacer cargo del servicio, haciéndose mención del documento que, con carácter anual, expedirá dicho tercero acreditando la participación del régimen en el programa de intercambio. El documento, firmado por el representante legal de la empresa de intercambio, expresará que el contrato del adquirente o titular del derecho de aprovechamiento con la empresa de intercambio es un contrato independiente y distinto del contrato que vincula al adquirente con el promotor o propietario del régimen de aprovechamiento por turno. En el documento se hará constar además la cuota de participación como socio en el programa de intercambio y las cuotas de intercambio correspondientes.
- l. Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado para la cesión a terceros del derecho objeto del contrato y, caso de que dicho sistema esté organizado por el propietario o promotor, por sí o por medio de cualquier otra persona física o jurídica que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, indicación de los posibles costes de dicha cesión.

El art. 8 de la Ley 24/98, de 15 de diciembre, también impone al transmitente de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, la obligación de disponer a favor de sus clientes un inventario de todos los muebles, instalaciones y ajuar con que cuente el alojamiento y en el que conste el valor global del mismo.

En relación a la publicidad este precepto exige que la misma indique los datos de inscripción del régimen en el Registro de la Propiedad, expresando la titularidad y cargas.

El art. 9 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre exige que el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se formalice por escrito y contenga como mínimo los extremos mencionados en el mismo.

Finalmente, el art. 10 regula el derecho de desistimiento y resolución del contrato, estableciendo que:

"1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno de tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuera inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, al adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

2. Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el art. 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del art. 8.1, o incumplido algunas de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno.

En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los arts. 1300 y siguientes del Código Civil.

Completada la información antes de que expire el citado plazo, el adquirente podrá desistir dentro de los diez siguientes días al de la subsanación, según lo establecido en el apartado 1 de este artículo.

Transcurridos los tres meses sin haberse completado la información y sin que el adquirente haya hecho uso de su derecho de resolución, éste podrá igualmente desistir dentro de los diez días siguientes al de expiración del plazo, según lo establecido en el citado apartado 1 de este artículo.

3. El desistimiento o resolución del contrato deberá notificarse al propietario o promotor en el domicilio que a estos efectos figure necesariamente en el contrato. La notificación podrá hacerse por cualquier medio que garantice la constancia de la comunicación y de su recepción, así como de la fecha de su envío. Tratándose de desistimiento, será suficiente



que el envío se realice antes de la expiración del plazo.

Si el contrato se celebra ante Notario, y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior el desistimiento podrá hacerse constar en acta notarial, que será título suficiente para la reinscripción del derecho de aprovechamiento a favor del transmitente".

TERCERO.- Valoración de la prueba.

Del análisis de la Documentación aportada junto a los escritos de demanda y contestación resulta que, en fecha 22 de agosto de 2008, D. JULIO ANDRÉS BARCENA NAVARES y Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA, firmaron un contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, con la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., y que, tan sólo tres días más tarde, el 25 de agosto del mismo año, con la finalidad de financiar la adquisición de tal derecho de aprovechamiento, firmaron un contrato de préstamo con garantía personal, con la entidad CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, por importe de 15.750 euros.

Los demandantes afirman en su escrito de demanda que recibieron en su casa una carta, dirigida a su nombre, figurando como remitente la entidad VIAJES MARSANS, en la que se les ofrecía como regalo una cámara de video, una semana de vacaciones y dos noches de hotel por sólo acudir a una reunión en el Hotel Palacio del Mar de Santander, sin hacer mención alguna a que se les iba a vender algo, siendo citados para tal fin en fecha 22 de agosto de 2008. Reconocen los actores que tras varias horas de charlas y proyección de videos promocionales, durante los que se descorchaban continuamente botellas de champagne, se les indujo a formar parte del "Selecto Club de Vacaciones", es decir, del sistema de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. Del examen de estas actuaciones resulta que la demandada TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. ha utilizado una técnica de venta agresiva, consistente en largas horas de charla, con ofertas de regalos, y firma del contrato ese mismo día, a lo que hay que añadir la técnica de presión ejercida por la vendedora, consistente en imponer a los actores la obligación de aceptar una letra de cambio por el importe del precio de la venta, que se pondría en circulación si los actores no abonaban el precio acordado (Documentos 6 a 8 de la demanda, folios 23 a 25).



Estos hechos declarados probados por la incomparecencia de la demandada "Transvacaciones Hotels y Resortis, S.L." a su prueba de interrogatorio, en la forma señalada en el artículo 304 de la LEC, han de considerarse suficientes para declarar la nulidad del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, ya que como se desprende de lo expuesto anteriormente, la actuación dolosa de la demandada vició el consentimiento de los actores.

A mayor abundamiento, del examen de los documentos obrantes en autos se desprende la existencia de error en el consentimiento. Así, en la publicidad presentada por la demandada a los actores (Documento nº 1 del escrito de demanda, folios 13 a 16) no se informa de la clase de contrato que se les está ofertando, utilizándose, además, el nombre y logotipo de otras empresas que prestan servicios turísticos, como Hotetur o Marsans, lo que puede inducir a error a los clientes acerca de la intervención de éstas en el contrato.

En ningún momento la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. informo a sus clientes de que lo que estaban comprando en realidad era un derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, sino que les hizo creer que se trataba de un contrato de compraventa de una cuota indivisa de un apartamento. Este extremo aparece reflejado en el contrato suscrito entre las partes, y aportado como documento nº 3 del escrito de demanda (folio 18), pues su cláusula primera establece que *"la vendedora vende al comprador que compra y acepta la participación de 1 cincuenta dos ava/s parte/s indivisa/s del apartamento"* y su cláusula quinta dispone que *"la copropiedad establecida sobre el apartamento...Por lo tanto, la demandada utilizó una terminología que indujo a error a los clientes. También se dice a los clientes que el tiempo durante el cual podrán disfrutar del apartamento será una semana de la temporada alta de verano, cuando en realidad se trata de la semana 51, correspondiente al mes de diciembre."*

Por otro lado, TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. informó a los clientes de que dicha compraventa debía elevarse a escritura pública, tal y como se desprende de la cláusula octava del contrato (*"una vez efectuado el pago total, se formalizará escritura pública de compraventa"*), y del documento nº 5 del escrito de demanda (folio 22) que lleva por rúbrica *"forma elegida por los abajo firmantes para realizar la escritura de compraventa. Pero dicha escritura nunca se llegó a firmar."*

De la misma manera, la demandada ofreció a los actores la posibilidad de alquilar el apartamento los años durante los cuales no fueran de vacaciones, percibiendo a cambio la cantidad de 1.300 euros al año, como lo demuestra la Carta de Alquiler, firmada entre las partes, y aportada como Documento nº 10 del escrito de demanda. Sin embargo, los actores tampoco percibieron cantidad alguna por este concepto.

Ni la información facilitada por TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. a los actores es suficiente y adecuada, ni el contrato se refiere a todos los extremos a los que le obliga el art. 10 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de lo que se desprende que los actores no han podido conocer a ciencia cierta cuál es el verdadero objeto del contrato, por lo que existe un error en el objeto, resultando procedente la declaración de nulidad del mismo.

CUARTO.- Del contrato de préstamo.

En cuanto al contrato de préstamo celebrado por D. JULIO ANDRÉS BARCENA NAVARES y Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA con la entidad bancaria CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, en fecha 25 de agosto de 2008, la parte actora interesa también su nulidad al estar vinculado al contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

Dicho contrato de préstamo fue firmado por las partes apenas 3 días después de la firma del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, siendo ingresado el dinero directamente en la cuenta de TRANSVACACIONES HOTELS & RESORT, S.L. (Documento nº 9 de la demanda, folio 26 y ss).

La circunstancia de que los actores no tuvieran una cuenta abierta en la entidad bancaria codemandada y la rapidez en la gestión del préstamo, que se concedió prácticamente en el acto, sin el estudio previo que conlleva normalmente este tipo de operaciones, lleva a pensar que CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA tenía un cuerdo suscrito con la entidad mercantil vendedora, pues de otro modo el dinero procedente del préstamo no hubiera sido ingresado en la cuenta de TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L., sino que se hubiera facilitado a los demandantes.

El art. 12 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre regula el régimen de préstamos a la adquisición y establece que "Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese



actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el art. 10". En virtud de este precepto el adquirente de un derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles puede instar la ineficacia del préstamo con el que se financió dicha adquisición, cuando el contrato de aprovechamiento sea ineficaz. Por ello, habiéndose acreditado suficientemente la vinculación entre el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y el contrato de préstamo, procede declarar también la nulidad de este último.

QUINTO.- Efectos de la declaración de nulidad.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 1303 CC la declaración de nulidad de los contratos comporta el que las partes deban restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses. En consecuencia los demandados deberán reintegrar a los actores las cuotas que éstos hayan abonado del préstamo, desde su formalización el día 25 de agosto de 2008, hasta la ejecución de la sentencia.

SEXTO.- Intereses.

De conformidad con lo dispuesto en los art. 1100, 1108 y 1109 del Código Civil, los demandados deberán abonar a los actores los intereses legales de la cantidad reclamada que se devenguen desde la fecha del emplazamiento para contestar a la demanda hasta su total pago.

SEPTIMO.- Costas.

Se imponen las costas procesales a los demandados al ser la parte que ha visto rechazadas todas sus pretensiones, tal y como resulta del art. 394 LEC.

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

FALLO

Que ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Dña. BEGOÑA PEÑA REVILLA, actuando en nombre y representación de D. JULIO ANDRES BARCENA NAVARES y de Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA, contra TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. y contra CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA:



1. DECLARO LA NULIDAD del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico nº TR-274/2008 suscrito por los actores en Santander el 22 de agosto 2008 con la mercantil TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L.

2. DECLARO LA NULIDAD del contrato de préstamo número 3919 5200504361 con garantía personal suscrito por los actores, como parte prestataria, con CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA, como parte prestamista, el 25 de agosto de 2008, según póliza 364 de citada fecha, intervenida por el Notario D. LUIS MARIA SANCHEZ BERNAL, por importe de 15.750 euros.

3. CONDENO A TRANSVACACIONES HOTELS & RESORTS, S.L. y a CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLÓN Y ALICANTE, BANCAJA a abonar de forma solidaria a D. JULIO ANDRÉS BARCENA NAVARES Y Dña. MARIA DEL CARMEN GONZALEZ CARRERA todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del préstamo desde su formalización, 25 de agosto de 2008, hasta la ejecución de sentencia, más el interés legal de dicha cantidad desde la fecha del emplazamiento para contestar a la demanda y hasta su completo pago.

4. Todo ello con imposición de costas a las demandadas.

La presente resolución, no es firme y contra la misma cabe interponer recurso de APELACION en el plazo de VEINTE DIAS desde su notificación en legal forma; recurso a preparar en este juzgado, para su resolución por la Iltma. AUDIENCIA PROVINCIAL DE CANTABRIA.

Así lo acuerda, manda y firma, José Luis Sánchez Gall, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Santander.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

PUBLICACIÓN: Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. Juez que la dictó estando celebrada audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

Asociación Española de afectados por la Multipropiedad