

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 71
MADRID

C/CAPITAN FAYA 66, 7 PLANTA, MADRID 28071

TELÉFONO: 91.493.29.01/02/03

N.I.G.: 28079 1 0019150 /2011

Procedimiento: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 159 /2011

S E N T E N C I A N° 539/2012

JUEZ QUE LA DICTA : D/Dª ANA ALONSO RODRIGUEZ-SEDANO

Lugar : MADRID

Fecha : veinte de abril de dos mil doce

PARTE DEMANDANTE : VICTORIANO LOPEZ CHICA, BELLA VIZCAINO
MADRIGAL

Abogado : SIN PROFESIONAL ASIGNADO, SIN PROFESIONAL
ASIGNADO

Procurador : MARIA LUISA BERMEJO GARCIA, MARIA LUISA
BERMEJO GARCIA

PARTE DEMANDADA EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S.L.,
BANCAJA

Abogado : SIN PROFESIONAL ASIGNADO, SIN PROFESIONAL
ASIGNADO

Procurador : SIN PROFESIONAL ASIGNADO, SIN PROFESIONAL
ASIGNADO

OBJETO DEL JUICIO : OTRAS MATERIAS

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por D.ª Mª Luisa Bermejo García ,
Procuradora de los Tribunales y de D Victoriano López
Chica y Dª Belle Vizcaino Madrigal , se ha presentado el
28 de enero de 2011 demanda de Juicio Ordinario ,
frente a Europlayas Hoteles y Resorts , SL y contra
BANCAJA .

SEGUNDO.-Admitida a trámite la demanda por auto
de 1 de febrero de 2011, y no habiéndose presentado
por la demandadas la contestación en tiempo y forma,
fueron declaradas en situación procesal de rebeldía .

TERCERO.-Se señaló el 20 de febrero de 2011
para la celebración de la audiencia previa al juicio,
asistiendo, en debida forma, en la fecha y hora señalada,
la parte actora y la parte demandada BANCAJA . La
audiencia se celebró para sus finalidades legales .

CUARTO.- En fecha 18 de abril de 2012 tuvo lugar el juicio oral, al que comparecieron la parte demandante y demandada BANCAJA, ambas asistidas de abogado y procurador. Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones en los términos que obran en autos, quedando estos conclusos para sentencia

QUINTO.- En la tramitación de este Juicio Ordinario se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- D Victoriano López Chica y D^a Belle Vizcaino Madrigal deducen demanda frente a la mercantil Europlayas Hoteles y Resorts, SL y contra BANCAJA, interesando que se declare la nulidad o resolución del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles turísticos, de fecha 25 de noviembre de 2010 y, consecuentemente la resolución o nulidad del contrato de préstamo personal suscrito con BANCAJA el 29 de noviembre de 2007 d. Asimismo, se solicita que se condene a las expresadas demandada a la devolución solidaria de la cantidad de 8.325,53 euros, abonados hasta la fecha de interposición de la demanda y al pago de cuantas cantidades por comisiones, intereses o capital, relacionados con el préstamo bancario abonados desde la presentación de la demanda.

SEGUNDO.- Como cuestión controvertida en el presente juicio se trata de precisar, por un lado, si el contrato concertado entre los demandantes y la demandada EUROPLAYAS, era perfecto en todos sus extremos por concurrir en él los elementos necesarios o adolecía de algún defecto que acarrearía su ineficacia, y, por otro lado, si existe o no vinculación entre los contratos celebrados por los actores con EUROPLAYAS Y BANCAJA y Caixa Nova como consecuencia de un previo concierto entre ambas entidades.

Los derechos de aprovechamiento por turno se configuran como derechos limitados, si bien reconociendo la posibilidad de que se les dote, en el caso concreto, de naturaleza real -la hipótesis a la que se refiere con más detalle el legislador- o personal; en este último caso, como variante del arrendamiento de temporada. En cualquier caso la titularidad del derecho de aprovechamiento por turno faculta para disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento de un edificio o conjunto inmobiliario, susceptible de utilización independiente y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como para exigir una serie de servicios complementarios, tanto o más importantes que el uso del mismo alojamiento. Y, en cualquier caso, es imprescindible para la válida adquisición de tales derechos, que previamente se haya constituido el régimen de aprovechamiento por turno respecto del edificio o conjunto inmobiliario en que se



integran los alojamientos susceptibles de semejante forma de disfrute.

La Ley 42/98, de 15 de diciembre, sobre derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, normativa aplicable atendiendo a la fecha del contrato litigioso, se preocupa de dar al adquirente la máxima protección en la celebración de estos contratos destacando la imperatividad de la misma conforme al artículo 1.7 de la Ley, que expresamente declara la nulidad de la transmisión de derechos de utilización periódica que no se ajusten a lo dispuesto en ella; determinando la Ley la forma y el contenido del contrato. Es lo que se conoce como contratos normados o reglamentados, regidos por preceptos públicos o normas de derecho imperativo y por preceptos privados o estipulaciones de las partes; en ellos interviene el Estado estableciendo una serie de derechos y obligaciones al margen de las partes que implican efectivas restricciones a la autonomía de la voluntad.

TERCERO.- Resulta trascendente que el contrato de referencia de 25 de noviembre de 2007 -documento 1 de la demanda- incurre en incumplimientos respecto de previsiones y garantías comprendidas en los artículos 8 y 9 de la Ley 42/98 (omisión de cuándo era la semana que debían disfrutar los contratantes; así como incumplimiento del contenido mínimo del contrato) que implican una indeterminación del objeto del contrato. Ello es así porque no pueden conocer los compradores el tiempo en que disfrutarán los derechos.

Ello es así porque no pueden conocer los compradores el tiempo en que disfrutarán los derechos adquiridos pues el sistema de ejercicio del derecho previsto en el contrato -documento 3 de la demanda- implica una indeterminación absoluta basada en la modalidad "flotante" (dado que no se puede saber qué ha de entenderse por semana n° 52 y temporada Roja "en cuanto a qué mes del año se refiere) que puede llevar a la imposibilidad material del ejercicio del derecho o a dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio del vendedor vaciando de contenido el derecho que se adquirió con desequilibrio completo de prestaciones. Si no se conocen las notas o elementos imprescindibles del derecho que se compra concurre el efecto negativo prohibido en el artículo 1256 del Código Civil y sobre la mínima certeza del objeto por su absoluta indeterminación (artículos 1261 y 1273 del Código Civil) lo que conduce a la nulidad radical del contrato.

Al presente caso le es aplicable la doctrina de la nulidad radical del negocio jurídico, porque es evidente que el artículo 1255 del Código Civil establece el principio de libertad de contratación; pero eso sí, "siempre y cuando el contrato no sea contrario a la Ley, la moral o el orden público" y en el presente caso en el que el contrato es contrario a la Ley específicamente promulgada para regular éste tipo de adquisiciones, y que por lo tanto se trata de una Ley imperativa, es evidente que el contrato suscrito entre el demandante y la demandada, Europlayas Hoteles ., es radicalmente nulo sin posibilidad de ser subsanado

teniendo en cuenta que el Tribunal Supremo en sentencia de 10 de diciembre de 1990 declara que "el vicio o defecto determinante de la nulidad de pleno derecho ha de concurrir en el momento de la celebración del contrato, no procediendo por causas sobrevenidas a ésta, y, en consecuencia, ha de tenerse en cuenta la legislación vigente en ese momento para concluir si concurre o no esa infracción de normas imperativas o prohibitivas origen de la nulidad, sin que pueda fundarse esta forma de ineficacia contractual en normas legales inexistentes al tiempo de concluir el contrato".

CUARTO.- Los contratos vinculados exigen que se dé una pluralidad contractual de modo que los diferentes plurales contratos, individualmente considerados, reúnan en sí mismos, de manera completa, autónoma e independiente, los diferentes requisitos de existencia y validez que el orden jurídico aplicable, civil o mercantil, según sea el caso, estatuye para cada uno de ellos. Los contratos vinculados, en tanto actos jurídicos interdependientes, tienen una conexión económica objetiva entre sí. Se asientan sobre una común base de negocio resultando imprescindible que formen una unidad indivisible, es decir, que estaremos en presencia de contratos vinculados cuando las partes celebran dos o más contratos distintos que presenten no obstante, una estrecha vinculación funcional entre sí por razón de su propia naturaleza o de la finalidad global que los motiva e informa, vinculación que es, o puede ser, jurídicamente relevante. La conexión ha de ser funcional, esto es, ha de estar referida a la propia naturaleza de uno o ambos contratos o bien a la disposición de intereses configurada por las partes. En tal virtud habrá conexión contractual cuando, celebrados varios convenios, deba entenderse que no pueden ser considerados desde el punto de vista jurídico como absolutamente independientes, bien porque su estructura o naturaleza lo determinan, o bien porque entonces quedarían sin sentido desde la perspectiva de la operación económico-jurídica que a través de ellos quiere articularse, en el claro entendido de que esta figura no exige que exista un pacto expreso de las partes dirigido a establecer el nexo o coalición entre los negocios dado que la vinculación nace o puede nacer de la naturaleza de las prestaciones y no del nomen o la forma o el número de partes contratantes, tal y como ha venido siendo reiteradamente afirmado por la doctrina, la jurisprudencia y la misma ley, en el sentido de que la naturaleza de los contratos no depende del nombre que las partes den a dicho acto jurídico, sino de la naturaleza de las prestaciones que para las partes del propio contrato deriven, ni tampoco que los contratos concurrentes hayan sido celebrados por las mismas partes, pues en muchos casos, de hecho, la vinculación se produce entre dos convenios que solo tienen en común a uno de los contratantes.

La finalidad de la vinculación contractual es la consecución de un efecto específico, a saber, que el cumplimiento de un contrato se refleje en los demás y, por

el contrario, el incumplimiento de uno también relevancia respecto de los demás contratos.

Es por ello que la nulidad de uno de los actos jurídicos ha de producir también la de los demás contratos vinculados.

En el presente caso sí que estamos ante contratos vinculados dado que los demandantes, con ocasión de la celebración del contrato de compra -documento 1 de la demanda-, tuvieron que concertar contrato de préstamo con BANCAJA, sin que tuviera posibilidad de concertarlo con alguna otra entidad bancaria. Así se desprende razonablemente del hecho de que los actores no tenían relación comercial con la entidad bancaria BANCAJA

Esta conclusión es corroborada por el testigo D Miguel Angel León Porrino, por cuanto declara que la entidad BANCA tiene un punto de venta en el lugar donde se llevan acabo las adquisiciones de los bienes; que los clientes no pueden acceder al punto de venta de BANCAJA, que hay un acuerdo para financiar las adquisiciones de las operaciones concertadas por Europlayas; que ésta entidad es la que entregaba la documentación para tramitar el crédito; indica que los actores se ponen en contacto con el banco a través de un concertar. Frente a esto, las demandadas no han aportado datos que pueda hacer pensar que, realmente, los contratantes tenían una posibilidad efectiva de concertar el contrato de préstamo con entidad diferente a BANCAJA. En caso de existir vinculación, la ineficacia del contrato, cuyo objeto sea la satisfacción de una necesidad de consumo, determinará también la ineficacia del contrato expresamente destinado a su financiación, (artículo 14.2 de la ley de 23 de marzo de 1995, del crédito al consumo, normativa de aplicación atendiendo a la fecha de los contratos litigiosos). Por otra parte, el artículo 12 de la ley de 15 de diciembre de 1998, sobre derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, determina que los contratos de préstamo quedarán resueltos cuando el adquirente desista o resuelva el contrato de derechos de aprovechamiento por turno.

QUINTO.- En cuanto a las costas, de conformidad con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento civil, procede imponerlas a la parte demandada.

FALLO

Que, estimando la demanda formulada por el Procuradora Sra Bermej J García, en nombre y representación de D Victoriano López Chica y Dª Belle Vizcaino Madrigal, contra la mercantil Europlayas Hoteles y Resorts, SL, decalrada en rebeldía, y contra BANCAJA, representada por la Procuradora Sra Ortega Cortina, se declara la nulidad o del contrato de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles turísticos, de fecha 25 de noviembre de 2010 y, consecuentemente la resolución o nulidad del contrato de préstamo personal suscrito con BANCAJA el 29 de noviembre de 2007. Asimismo, se condena solidariamente a las expresadas demandada a la

devolución de la cantidad de 8.325,53 euros , abonados hasta la fecha de interposición de la demanda y al pago de cuantas cantidades por comisiones , intereses o capital , relacionados con el préstamo bancario abonen desde la presentación de la demanda , mas los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda . En cuanto a las costas, se imponen a la parte demandada.

Llévese esta sentencia al Libro de su clase dejando testimonio suficiente en los autos.
Así por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en esta instancia, la pronuncio, mando y firmo.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial DE MADRID (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DIAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LECn).

La admisión del recurso precisará que se haya consignado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones número 0030-1845-00-3250 (cuenta del Juzgado)-XXXX (nº procedimiento con cuatro cifras, anteponiendo, en su caso, los ceros necesarios)-XX (dos últimas cifras del año del procedimiento) abierta a nombre del Juzgado en la entidad Banesto el DEPOSITO de 50 EUROS exigido por la Disp. Adic. 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en redacción dada por L.O. 1/09).

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

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr/a. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en MADRID.