



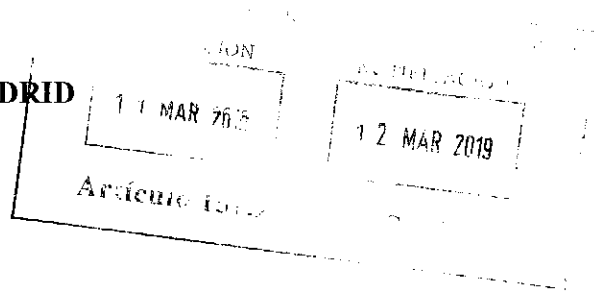
**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 82 DE MADRID**

C/ Princesa, 3 , Planta 7 - 28008

Tfno: 914438799,8800

Fax: 915597344

42020310



NIG: 28.079.00.2-2017/0124175

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 611/2017**

**Demandante:** D./Dña. MARIA ROSARIO CAÑE GOMEZ

y D./Dña. VICENTE

PROCURADOR D./Dña. MA

**Demandado:** BANKIA

PROCURADOR D./Dña. DAVIL

EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS SL

**SENTENCIA Nº 54/2019**

En la ciudad de Madrid a 5 de Marzo del año dos mil diecinueve.

La Ilma. Sra. Dña. EVA E. RAMÍREZ GARCÍA, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº Ochenta y Dos, de los de esta Ciudad y su Partido Judicial, habiendo visto los presentes autos de Juicio Ordinario, promovidos por DON VICENTE GÓMEZ y DOÑA ROSARIO CAÑE, representados en autos por la procuradora Sra. Bermejo, con asistencia del Letrad Don Álvaro Caballero, contra EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S. L. en rebeldía, y contra BANKIA S. A., representada por el procurador Sr. Martín y defendida por el Letrado Don Álvaro, que versa sobre nulidad de contrato de aprovechamiento por turnos, contrato de financiación, y reclamación de cantidad.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La meritada representación de la parte actora, formuló demanda con arreglo a las prescripciones legales, en la cual alegaba que:

.- En fecha 8 de marzo de 2005 suscribió contrato de aprovechamiento por turnos con la entidad demandada EUROPLAYAS, en una reunión donde durante muchas horas esta desplegó una agresiva técnica de venta, firmando una letra de cambio por la totalidad del contrato.



Madrid



Asociación Española de afectados por la Multipropiedad

.- Se les citó para formalizar la escritura de venta y entrega del regalo en una Notaría, donde se encuentran con que se les presenta una póliza de crédito otorgada por una oficina bancaria de Valencia a la que nunca habían acudido, ni habían solicitado préstamo alguno, diciéndoles que su firma era un trámite necesario para obtener el regalo. Ante la reticencia de los demandantes a firmar el préstamo, el empleado de la demandada les informó que si no lo hacían ejecutarían la letra, motivos por los que interesaba se declarase la nulidad del contrato de compraventa suscrito, así como del contrato financiero vinculado al mismo y la condena solidaria a la devolución de las cantidades recibidas, por lo que previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, solicitaba que se dictara sentencia conforme a sus pretensiones.

**SEGUNDO.**- Admitida a trámite la demanda, se dispuso el emplazamiento de la parte demandada, para que en el término legal, compareciere en autos asistida de abogado y procurador y contestara aquella, lo cual verificó BANKIA S. A. alegando que no existe evidencia de la supuesta vinculación o concierto en exclusiva entre EUROPLAYAS y la demandada, careciendo de legitimación pasiva para ser demandada en este procedimiento, no habiendo ejercido los actores los derechos de desistimiento y resolución contemplados en el contrato y en la legislación, por lo que alegando el resto de los hechos y los razonamientos jurídicos que en su escrito constan, terminaba interesando se dictara sentencia absolutoria. La entidad codemandada no compareció por lo que fue declarada en situación de rebeldía procesal, fijándose día para la celebración de la audiencia previa.

**TERCERO.**- En la fecha señalada tuvo lugar la audiencia a la que comparecieron las partes personadas siendo imposible llegar a un acuerdo por lo que, recibido el procedimiento a prueba, se propusieron las que constan en acta relativas a documental, interrogatorio de parte y testigos, fijándose fecha para que tuviera lugar la celebración del juicio.

**CUARTO.**- Al acto del juicio comparecieron las partes personadas practicándose las pruebas propuestas y admitidas que pudieron tener lugar con el resultado que obra en las actuaciones, tras lo cual las respectivas defensas realizaron sus conclusiones y los autos quedaron pendientes de resolución.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Madrid



**PRIMERO.-** Se ejercita en el presente procedimiento una acción de nulidad del contrato de compraventa de un derecho de uso de un turno turístico suscrito en fecha 8/3/2005 entre la actora y la mercantil EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S. L., así como la del contrato de financiación vinculado al mismo, celebrado con BANCAJA, en la actualidad BANKIA S. A., solicitando la condena solidaria de ambas demandadas a devolver las cantidades percibidas. Resulta de aplicación por tanto al caso de autos, la Ley 42/98 de 15 de Diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias, estimando la parte actora que tal nulidad se produce al vulnerarse las normas que cita en su demanda tanto de dicha Ley como del resto de las que cita. Así las cosas, por lo que se refiere a la nulidad invocada, debe decirse que es doctrina tanto jurisprudencial como científica, comúnmente admitida, que entre los grados de invalidez de los contratos se distingue la inexistencia y la nulidad radical o absoluta, según que al contrato le falte alguno o algunos de sus elementos esenciales, señalados en el art. 1.261 del Código Civil, o que haya sido celebrado, aun reuniendo esos elementos esenciales, en oposición a leyes imperativas cuya infracción da lugar a la que suele denominarse nulidad absoluta o ineficacia, siendo diferente la anulabilidad que deriva de vicios del consentimiento en la formación de la voluntad o falta de capacidad de obrar en uno de los contratantes.

**SEGUNDO.-** Pues bien, como ha quedado dicho, se ejercita aquí acción de nulidad radical basada en la vulneración de distintas normas imperativas, entre las que destacan las previstas en la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turnos ya mencionada. Son diversos los incumplimientos del mencionado Texto Legal que se narran en la demanda, siendo así que la existencia de uno puede bastar para la declaración de nulidad absoluta interesada. De este modo, se alega la ausencia de plazo en el contrato, ante lo cual hemos de recordar lo establecido en el art. 3 de la citada norma, el cual respecto de la duración de esta clase de contratos establece 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.

A la vista del contrato aportado con la demanda podemos afirmar que efectivamente este carece de plazo, indicando que es un derecho por tiempo indefinido, por lo que se vulneran las previsiones del precepto citado y resulta de aplicación la Sentencia TS (Sala Primera) de 19 febrero 2016, Rec. 461/2014, declarando como doctrina jurisprudencial que: "la comercialización de turnos de



Asociación Española de afectados por la Multipropiedad

aprovechamiento turístico, tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998, sin respetar el régimen temporal establecido en el artículo 3.1 de dicha ley, que fija una duración entre tres y cincuenta años, da lugar a la nulidad de pleno derecho del contrato" En el mismo sentido puede citarse la S. T. S. 683/2017 de 18 de Diciembre según la cual: "... Tratándose de consumidor será aplicable, por tanto, la Ley 42/1998 , y se aprecia, como recoge la sentencia de primera instancia, un claro incumplimiento del contenido mínimo exigido en el art. 9.1 de la mencionada ley, en el que destaca que no conste la duración del contrato.

La consecuencia de la ausencia de duración, que equivale a la indeterminación, es la nulidad radical del contrato, de acuerdo con el art. 1.7 de la ley 43/1998 , según declara como doctrina jurisprudencial la sentencia 431/2015, de 16 de julio ...".

Por lo expuesto procede anular el contrato de compraventa del turno objeto de litis, al vulnerar normas imperativas por no establecer el plazo de duración ajustado al mencionado artículo 3 de la Ley 42/98. Ello supone que no resulta necesario entrar ya a conocer sobre otros posibles motivos de nulidad, como tampoco sobre la anulabilidad que también se invoca en la demanda. Igualmente supone que la excepción de caducidad aludida en la contestación no pueda ser apreciada, pues sólo es predicable de los contratos anulables, más no de los nulos de pleno derecho.

**TERCERO.-** Se solicita además con la demanda la declaración de nulidad del contrato de financiación suscrito con BANCAJA, actual BANKIA. Esta pretensión debe ser estudiada a luz de la interpretación jurisprudencial de la normativa aplicable y señaladamente la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 776/2014 de 28 de abril de 2015, según la cual hemos de partir de la finalidad tuitiva que deriva tanto de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, como la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, considerando por ello que la correcta interpretación de los artículos 12 y 10 de la Ley 42/98 supone su aplicación también a los casos de nulidad, así como que la correcta interpretación del art. 15 de la Ley de Créditos al Consumo no exige la exclusividad. Indica la mencionada sentencia que:

"...De forma que, ante la insuficiencia que presenta la interpretación literal, procede dar preferencia a la interpretación teleológica de los preceptos analizados a los efectos de extender la ineficacia derivada a un supuesto, como el de la nulidad contractual, que exterioriza, de un modo frontal, la vulneración de los legítimos derechos e intereses del consumidor adherente de estos productos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

También, y en contra de lo argumentado a mayor abundamiento por la sentencia recurrida, procede puntualizar que esta conclusión interpretativa no se opone ni al criterio



Madrid



Asociación Española de afectados por la Multipropiedad

interpretativo de la conservación de los actos y negocios, que esta Sala también tiene reconocido como principio general del derecho ( STS de 15 de enero de 2013, núm. 827/2012 ), ni al valor que representa el principio de seguridad jurídica..."

En cuanto al concepto de exclusividad señala la indicada sentencia lo siguiente: "...destacar que la interpretación realizada también resuelve la cuestión planteada acerca del artículo 15 de la Ley 7/1998 , de crédito al consumo, bien respecto a la improcedencia de su aplicación, o bien, en su caso, respecto de la interpretación extensiva o estricta del alcance que debe darse al concepto de exclusividad. En efecto, con relación a la primera alternativa apuntada, porque de la interpretación sistemática y teleológica llevada a cabo se desprende que el marco de la ineficacia de estos contratos también alcanza a los supuestos de nulidad contractual, con lo que lo dispuesto en el artículo 15 de la citada Ley resulta inaplicable, es decir, no recobra vigencia tal y como sostiene la sentencia recurrida. En relación a la segunda alternativa señalada, esto es, entrando en la interpretación del concepto de exclusividad, propiamente dicho, porque el resultado de dicha interpretación tampoco escapa de la interpretación teleológica seguida que supone poner el centro de atención no tanto en la propia realidad de un auténtico acuerdo de exclusiva (recordemos que la Ley 42/98, en su artículo 12 , alude sólo a la condición de que hubiera existido "acuerdo" entre la entidad prestamista y el proveedor o transmitente), sino en la inferioridad de la posición contractual que asume el consumidor y que se refleja en su falta de libertad para acudir a una entidad financiera de su elección, fuera del marco, ya exclusivo o plural, que le venga impuesto por el transmitente.

En este sentido, se mueve tanto la Ley 16/2011 que actualmente contempla el régimen aplicable a los contratos de crédito al consumo, en donde, conforme a la Directiva 2008/48/CE, se elimina la exigencia misma del pacto de exclusividad, como la doctrina jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea ( STJUE 2009/88, de 23 de abril, caso Luigi Scarpelli y Neos Banca S.A.). Del mismo modo, la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala, SSTS de 4 de febrero de 2013 (núm. 14/2013 ) y 6 de mayo de 2013 (núm. 271/2013 )..."

Pues bien, teniendo en cuenta lo expuesto, por lo que se refiere a la vinculación, que no es necesario sea exclusiva, entre BANCAJA y la entidad vendedora EUROPLAYAS, ha de decirse que, negado por la entidad financiera que exista cualquier pacto de colaboración, de conformidad con lo que establece el art. 217 de la L. E. C. corresponderá a la parte actora demostrar la realidad de sus asertos. En el caso de autos se ha aportado prueba documental acreditativa de que efectivamente otros adquirentes de EUROPLAYAS han suscrito igualmente contratos de préstamo con BANCAJA en los que se alude a la primera como vendedora y a tener un convenio con la misma. Igualmente se ha propuesto prueba testifical en la persona de Don Andrés March Carramolino, que era director de la sucursal de BANCAJA sita en Valencia donde se tramitó el préstamo, el cual ha reconocido sin género de dudas que trabajaban con EUROPLAYAS, que era cliente y que los préstamos se tramitaban en la sucursal,



Madrid





Asociacion Española de afectador por la Multipropiedad

aunque luego se firmaran en otros puntos del territorio como ocurre en el caso de autos. Si tenemos en cuenta que según lo expuesto los actores ni siquiera acudieron a la sucursal valenciana, parece evidente que la tramitación del préstamo la llevó a cabo personal de EUROPLAYAS y lo hizo en esta precisa sucursal bancaria en base al concierto existente, por lo que la demanda debe ser estimada en este punto y por ello declarado nulo igualmente el contrato en cuestión.

**CUARTO.-** Declarada la nulidad tanto del contrato de compra del turno vacacional como del contrato para su financiación, restan por determinar los efectos que la misma conlleva. El art. 1.7 de la Ley 42/98 establece que la declaración de nulidad supone que sean devueltas al adquirente cualesquiera contraprestaciones satisfechas así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos. En interpretación del mencionado precepto ya hemos visto que la S. T. S. 683/2017 de 18 de diciembre limita esta posibilidad en los casos en los que se ha disfrutado del aprovechamiento, por aplicación de lo establecido en el art. 3 del Código Civil. Indica la mencionada sentencia que:

“...Como recoge la doctrina de la Sala. (sentencia 38/2017, de 20 de enero ) «es cierto que el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 establece que, en caso de nulidad de pleno derecho, serán devueltas al adquirente la totalidad de las cantidades satisfechas. No obstante la interpretación de dicha norma y su aplicación al caso no pueden ser ajenas a las previsiones del artículo 3 CC en el sentido de que dicha interpretación se ha de hacer atendiendo fundamentalmente a su «espíritu y finalidad». En el caso del citado artículo 1.7 se trata de dejar indemne al contratante de buena fe que resulta sorprendido por el contenido de un contrato -normalmente de adhesión- que no cumple con las prescripciones leales.»

Pero no es el supuesto aquí enjuiciado, pues el demandante ha tenido a su disposición el aprovechamiento litigioso desde el inicio de la vigencia del contrato hasta la fecha de presentación de la demanda. En consecuencia, de la cantidad satisfecha únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por los años no disfrutados, partiendo de la atribución de una relación contractual de 50 años, que es la máxima prevista por la ley...”

Teniendo en cuenta lo actuado hemos de presumir que en el caso de autos así ha sido, pues ni siquiera se alega en la demanda que haya habido impedimento alguno a tal disfrute. De hecho en la demanda se alude a la reventa de los derechos, indicando que en la reunión se informó a los actores de que en el plazo de un año podían solicitar la baja y que se han dirigido a la demandada en múltiples ocasiones sin éxito, más no se acredita este extremo. Ello y que no es discutido el pago íntegro del préstamo en las 84 mensualidades pactadas, lleva a considerar que efectivamente se ha estado haciendo uso o al menos se ha tenido la posibilidad de hacer uso de la semana vacacional adquirida.



Partiendo de estas consideraciones vemos que la parte actora solicita la condena solidaria de ambas demandadas a devolver 18.784,56 euros, sin que podamos saber a qué obedece esta cantidad, puesto que lo pagado por la semana vacacional según la propia demanda son 12.979,10 euros, que además es el importe recibido en préstamo, el cual según el documento ocho de la demanda se abonará mensualmente en 84 pagos con una cuota constante de 195,89 euros, lo que hace un total de 16.454,76 euros, por lo que esta última será la cantidad a tener en cuenta a los efectos reparatorios.

Teniendo en consideración la jurisprudencia antes indicada, si dividimos este durar el contrato, la cantidad anual es de 329,09 euros. Desde la compra en 2005 hasta la fecha han transcurrido

anualidades, lo que nos da el importe de 11.847,24 euros que será la cantidad objeto de condena.

**QUINTO.-** En materia de costas procesales, por aplicación de lo dispuesto en el art. 394 de la L. E. C. no procede hacer imposición de las costas causadas en esta instancia al haber sido estimada la demanda parcialmente.

**VISTOS** los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLO**

Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda formulada por DON VICENTE GÓMEZ y DOÑA ROSARIO CAÑEGO, representados por la procuradora Sra. García, contra EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S. L. en rebeldía, y contra BANKIA S. A. representada por el procurador Sr. Martín y en consecuencia debo:

- .- Declarar nulo el contrato de compraventa formalizado por los actores con EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S. L. y su vinculación con el de préstamo otorgado por BANCAJA, actual BANKIA, el cual declaro igualmente nulo.
- .- Condenar a las demandadas solidariamente a abonar a los actores 11.847,24 euros que devengarán el interés legal desde la demanda.
- .- No ha lugar a imponer las costas causadas.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo



Madrid



Partiendo de estas consideraciones vemos que la parte actora solicita la condena solidaria de ambas demandadas a devolver 18.784,56 euros, sin que podamos saber a qué obedece esta cantidad, puesto que lo pagado por la semana vacacional según la propia demanda son 12.979,10 euros, que además es el importe recibido en préstamo, el cual según el documento ocho de la demanda se abonará mensualmente en 84 pagos con una cuota constante de 195,89 euros, lo que hace un total de 16.454,76 euros, por lo que esta última será la cantidad a tener en cuenta a los efectos reparatorios.

Teniendo en consideración la jurisprudencia antes indicada, si dividimos este durar el contrato, la cantidad anual es de 329,09 euros. Desde la compra en 2005 hasta la fecha han transcurrido

anualidades, lo que nos da el importe de 11.847,24 euros que será la cantidad objeto de condena.

**QUINTO.-** En materia de costas procesales, por aplicación de lo dispuesto en el art. 394 de la L. E. C. no procede hacer imposición de las costas causadas en esta instancia al haber sido estimada la demanda parcialmente.

**VISTOS** los preceptos legales y demás de general y pertinente aplicación

### **FALLO**

Que debo estimar y estimo parcialmente la demanda formulada por DON VICENTE GÓMEZ y DOÑA ROSARIO CAÑEGO, representados por la procuradora Sra. García, contra EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S. L. en rebeldía, y contra BANKIA S. A. representada por el procurador Sr. Martín y en consecuencia debo:

- .- Declarar nulo el contrato de compraventa formalizado por los actores con EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S. L. y su vinculación con el de préstamo otorgado por BANCAJA, actual BANKIA, el cual declaro igualmente nulo.
- .- Condenar a las demandadas solidariamente a abonar a los actores 11.847,24 euros que devengarán el interés legal desde la demanda.
- .- No ha lugar a imponer las costas causadas.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo



Madrid

