

42020

NJ

Procedimiento: Procedimiento Ordinario /2020

Materia: Nulidad

SECCION8

Demandante: D./Dña. MIGUEL

/ D./Dña. ROSA

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A

PROCURADOR D./Dña.

ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L

SENTENCIA N° 361/2021

En Madrid a trece de septiembre de dos mil

Ilma. D. JUAN MADRIGAL BORMASS, Magistrada-juez del
Juzgado de Primera Instancia n° de los de Madrid, habiendo visto los autos de
Juicio Ordinario seguido en este Juzgado con el n° /20 a instancia de D. MIGUEL
Y Dña ROSA

representados por el
procurador D. bajo la dirección letrada de D. Juan Madrigal
Bormass, contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA representada por la
Procuradora Dña Ana la dirección letrada de Dña
y contra ROYAL VACATIONS & RESORTS SL (EN
LIQUIDACIÓN) y declarada en rebeldía, en ejercicio de la acción de nulidad
contractual y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El procurador Sr. en nombre y representación de
sus mandantes interpuso demanda de juicio ordinario contra los citados demandados en
ejercicio de la acción de nulidad contractual, en base a los hechos, fundamentos
jurídicos y suplico que constan en su escrito, considerándose reproducidos en la
presente.

SEGUNDO. - Por Decreto de fecha 16 de diciembre de 2020, se admitió a trámite
la demanda emplazando al demandado para su contestación.

TERCERO. - Por Diligencia de Ordenación de 26 de mayo de 2021 se declaró en
rebeldía a Royal Vacations Resort SL al no contestar a la demanda en legal forma,
citando a las partes a Audiencia Previa el día 9 de septiembre de 2021 a las 13:00 horas.



CUARTO.

habían llegado l

QUINTO. -Siendo el día y hora señalado, abierto el acto, la parte demandante se afirmó y ratifico en la demanda y solicito el recibimiento del pleito a prueba, recibido el pleito a prueba la parte demandante propuso prueba documental, admitidos los medios de pruebas propuestos quedaron los autos en poder del proveyente para dictar sentencia.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita el demandante la acción de nulidad del contrato de compraventa de aprovechamiento por turnos de fecha 1 de febrero de 2003, firmado por las partes al contravenir la Ley 42/98 al incumplir dicho contrato el artº 9 y el artículo 11 entre otros, no hacer mención al derecho de desistimiento, establecer una duración indefinida.

SEGUNDO.- En cuanto al concepto y características de los contratos de aprovechamiento por turnos la Sta de la AP de Valladolid de 1 de diciembre de 2009 afirma: "La figura jurídica conocida como aprovechamiento compartido de bienes inmuebles, multipropiedad o "timecharing" supone una manifestación de la necesidad del sector turístico e inmobiliario de dar respuesta a las necesidades cambiantes del mercado, ofreciendo un producto que da derecho a los consumidores o usuarios a disfrutar de una vivienda turística durante cierto período de tiempo cada año sin necesidad de adquirir un inmueble de uso exclusivo.

Así la sentencia del T.S. de 18 de junio de 2.001 se recoge que:" el verdadero interés de esta clase de operación lo constituye no tanto la adquisición de una parte alícuota del inmueble como su utilización vacacional. El adquirente tiene un lugar seguro y estable para sus vacaciones, sin tener que pagar la totalidad del inmueble o un hotel, con lo que reduce considerablemente el coste de las mismas. A ello se une la posibilidad de intercambiar ese derecho de uso con otros adquirentes, de modo que no siempre está obligado a acudir al mismo lugar".

La Directiva 94/47 CEE abordó el problema de la protección de los consumidores y usuarios en este tipo de contratos, concediéndole al adquirente un derecho de desistimiento unilateral en el plazo de 10 días, imponiéndole al vendedor la obligación de información y regulando otros aspectos como el idioma de redacción del contrato y la sujeción a determinados fueros.

Directiva que debía ser incorporada al derecho interno de los Estados miembros como máximo a los treinta meses de su publicación (29 de octubre de 1.994). El desarrollo normativo de la misma en nuestro país no se produjo, sin embargo, hasta la publicación de la Ley 42/1998 EDL 1998/46128 el 16 de diciembre de 1.998 sobre Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico (Sentencia de A.P. San Sebastián Sección 3ª de 30 de diciembre de 2.005).

En cuanto a los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de usos turísticos, como su misma exposición de motivos la Ley 42/1998 EDL 1998/46128 señala, abarca tanto derechos de carácter real como personal; por ello se habla de



servicios, establece que "para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción"; norma para cuya aplicación resulta precisa la fijación de un tiempo de duración".

Esta ausencia determinaría por si misma la nulidad del contrato, pero además en el contrato no consta el derecho de desistimiento del demandante en el plazo de 10 días, ni los derechos ni obligaciones de las partes, no aportándose los estatutos que deben regir la comunidad, por dichas razones es procedente decretar la nulidad del contrato, condenando al demandado a abonar las cantidades derivadas de la concesión del préstamo concertado con la entidad BBVA

CUARTO. - Con imposición de costas a la parte demandada al estimarse íntegramente la demanda y no apreciarse méritos que indiquen su no imposición, artº 394 LEC.

FALLO

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta a instancia de D. MIGUEL Y D^a ROSA representados por el procurador D. . contra ROYAL VACATIONS & RESORTS SL (EN LIQUIDACIÓN) y declarada en rebeldía:

- 1.- Debo declarar y declaro nulo el contrato de compraventa de aprovechamiento por turnos suscrito por las partes el día 1 de febrero de 2003.
- 2.- Debo condenar y condeno a la parte demandada a abonar a la parte demandante las cantidades derivadas de la concesión del préstamo concertado con la entidad BBVA SA menos 8.500 euros y cuyo importe se determinará en ejecución de sentencia, si así los solicita la parte y a los intereses legales desde el día de la interposición de la demanda.

Con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Contra la presente resolución podrán las partes interponer recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial de Madrid, en plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación en la forma y requisitos establecidos en el artº 458 LEC.

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignado dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado tiene abierta en el Banco Santander, Sucursal 3569, con el número de cuenta 5407-0000-04-1358-20, consignación que deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15ª LOPJ).

