

**SENTENCIA nº 107/2025**

En Marbella, a tres de marzo de dos mil veinticinco.

Vistos por DÑA [REDACTED] Magistrada- Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. [REDACTED] de los de esta Ciudad y su Partido judicial, los presentes autos del Juicio Ordinario núm. [REDACTED] 2022, sobre NULIDAD DE CONTRATO DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE BIENES INMUEBLES Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD, seguidos a instancia de D. RUI MANUEL [REDACTED] y DÑA. ARTEMISA FEITEIRA representados por el Procurador D. [REDACTED] y asistido por el letrado D. Juan Madrigal Bormass, contra la entidades Playa Real Management, S.L. (Heritage Resorts) y Heritage Resorts Sales Ltd, incomparecidas en autos, declaradas en rebeldía; y de conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por la indicada representación en nombre y representación de los actores se presentó escrito de demanda frente a ls entidades deamndadas en la que, tras alegar los hechos y fundamentos jurídicos que estimó aplicables al caso, terminó solicitando que, tras los trámites legales oportunos, se dicte sentencia por la que:

a) Se dicte Sentencia por la que se declare la nulidad de los contratos privados de compraventa 8P01088 de fecha 11.8.2002 y 8P02485 de fecha 28.8.2007 de adquisición de derechos de uso sobre turnos turísticos suscritos entre los actores D. RUI MANUEL [REDACTED] y DÑA. ARTEMISA [REDACTED] y la entidad HERITAGE RESORT SALES LTD/HERITAGE RESORTS LTD.

b) Por la improcedencia de los cobros anticipados, se dicte Sentencia por la se condene a la demandada a devolver a mis mandantes el duplo de las cantidades satisfechas anticipadamente en virtud del artículo 11 de la Ley 42/1998, debiéndosele entonces restituir por este concepto la cantidad de 65.760,00 EUR, previo descuento del importe proporcional al tiempo que resta de vigencia de los contratos (prorratio) teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años del régimen del tiempo compartido conforme jurisprudencia del TS, lo que ofrece una condena de 42.560,00 EUR más los intereses legales desde la interposición de la demanda.

c) Subsidiariamente, se condene a la entidad demandada a restituir a los actores el importe proporcional al tiempo que resta de vigencia de los contratos (prorratio cantidades 14.100,00 EUR + 21.315,00 EUR) teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años del régimen del tiempo compartido conforme jurisprudencia del TS o; dicho de otro modo, a la fracción del total correspondiente a los años no disfrutados (s.e.u.o.; 35.415,00 EUR), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

d) Se condene a la demandada a abonar las costas causadas en el presente procedimiento.

SEGUNDO.- Que, admitida a trámite la demanda, con traslado de la misma y de los documentos a ella acompañados, se emplazó a las codemandadas para que en el plazo de 20 días comparecieran y contestaran a la demanda, lo que no verificaron, siendo declaradas en rebeldía.



Código:	OSEOROD5AKRFC3ETDJ2	Fecha	10/03/2025	
Firmado Por				
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/9	

referido inmueble les consta a los actores por haber pasado en el mismo un periodo vacacional (el segundo de los antes relatados)". A ello añade que "en modo alguno el contrato se vuelve indeterminado por el hecho de que en el documento denominado "Certificado de Adhesión a Club la Dorada" que se incorpora al contrato de aprovechamiento por turnos, se recojan otros Complejos inmobiliarios a los que los adquirentes puedan optar en virtud de determinados programas de intercambios (...). La consideración acertada de la sentencia acerca de la existencia de definición en el objeto del contrato en este caso priva de efecto casacional a la contradicción que el recurrente entiende existente entre las Audiencias Provinciales que invoca sobre si la falta de definición comporta o no la nulidad radical o absoluta".

Y en el supuesto aquí planteado ha de reiterarse que el contrato comprende únicamente las ya aludidas condiciones particulares, pero no las generales, ni el contenido mínimo legalmente exigido por la Ley 42/98, omitiendo las menciones legalmente preceptivas en cuanto a la determinación con la suficiente y mínima precisión el objeto sobre el que recaen los derechos adquiridos, no permitiendo conocer ni el complejo, ni el apartamiento ni el turno o semana objeto de ellos, careciendo de la necesaria y suficiente concreción. De todo lo cual se desprende, y así ha de reiterarse, que el contrato adolece de una absoluta indeterminación de su objeto. Por último, procede concluir dejando asimismo constancia de que no consta siquiera la entrega de las condiciones generales del contrato, ni, por ende, que éstas contuvieran todos los extremos exigidos por los arts. 8 y 9 de la Ley, ni, en particular, información sobre el derecho de desistir y transcripción completa y literal de los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/98, y dicha información tampoco consta íntegra (como se exige legalmente) en las condiciones particulares que se entregaron a los adquirentes D. RUI y DÑA. ARTEMIS,

y que se acompañan con la demanda, en las que se hace constar expresamente el derecho del demandante de desistir del contrato, pero sin recoger el contenido íntegro de tales preceptos. En consecuencia, por todo lo expuesto, ha de concluirse que procede la condena de las codemandadas Playa Real Management, S.L. (Heritage Resorts) y Heritage Resorts Sales Ltd a la devolución a los actores de las sumas que ha de estimarse acreditado que fueron abonadas por los adquirentes una vez deducida la suma correspondientes a los años de vigencia de ambos contratos y con aplicación del art. 11 de la Ley 42/98, es decir, con la sanción del duplo, los que supone la cantidad antes indicada de CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (42.560).

QUINTO.- En cuanto a los intereses moratorios, de conformidad con el art. 1.108, en relación con los arts. 1.100 y 1.101, todos del Código Civil, las codemandadas, al haber incurrido en mora, deberán satisfacer el interés legal de la cantidad anterior objeto de condena desde la fecha de interposición de la demanda, al ser exigible y líquida la cantidad reclamada; con aplicación desde la fecha de esta sentencia de lo dispuesto en el art. 576 de la N.L.E.C. En consecuencia, procede la íntegra estimación de la demanda.

SEXTO.- Por aplicación de lo dispuesto por el art. 394. de la LEC, procede la imposición a la parte demandada de todas las costas procesales causadas, conforme al principio de vencimiento objetivo.

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

FALLO

Que ESTIMANDO TOTALMENTE la demanda interpuesta por D. RUI MANUEL y DÑA. ARTEMISA Mª contra las entidades PLAYA REAL MANAGEMENT, S.L. (HERITAGE RESORTS) Y HERITAGE RESORTS SALES



Código:	C	Fecha	10/03/2025
Firmado Por			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verifi		gina 8/9



LTD, DECLARO NULOS los contratos suscritos por los actores con las demandadas con fecha 11 de agosto de 2002 y 28 de agosto de 2007 con referencia o número 8P01088 el primero y con referencia o número 8P02485 el segundo, CONDENANDO a las codemandadas, de forma conjunta y solidaria, a pagar a la parte actora la cantidad de CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (42.560), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, con aplicación desde la fecha de esta sentencia de lo dispuesto en el art. 576 de la N.L.E.C. Todo ello con expresa condena en costas a las demandadas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que no es firme, y que contra ella puede interponerse RECURSO DE APELACIÓN para ante la Audiencia Provincial de Málaga, el cual en su caso deberá presentarse ante este mismo Juzgado, en el plazo de VEINTE DÍAS contados desde la notificación de la sentencia, con expresión de los pronunciamientos impugnados, y previa consignación por el recurrente de un depósito de 50 euros, que deberá ingresar en la cuenta de consignaciones de este Juzgado, sin cuyos requisitos no se admitirá a trámite el recurso (arts. 455 y ss. LEC).

Quede certificación electrónica de esta sentencia en el programa de gestión procesal de este Juzgado, llévase otra certificación al correspondiente libro de sentencias de este Juzgado, y una vez firme, procédase al archivo del proceso, dando de baja el mismo en dicho programa de gestión procesal.

Así se juzga definitivamente este juicio en esta instancia, dictándose esta sentencia que pronuncio, mando y firmo.



Código:	OSE	Fecha	10/03/2025		
Firmado Por					
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página		9/9