



Juzgado de Primera Instancia N.º de Marbella

Avda. Arias de Velasco, 15, 29601, Marbella, Tlfno. _____ Fax: _____

_____, Correo electrónico: jinstancia._____.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 290694212

Tipo y número de procedimiento: Procedimiento Ordinario 023.

Negociado: _____

Materia: Nulidad

De: MARI/_____ y JEAN-RENE _____

Abogado/a: JUAN JAIME MADRIGAL-BORMASS ROSADO

Procurador/a: _____

Contra: HERITAGE RESORT SALES LTD / HERITAGE RESORTS LTD

Abogado/a: _____

Procurador/a: _____

SENTENCIA N.º 105/2025

Juez: D. _____

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Demanda

La representación procesal de JEAN-RENE _____ y MARIA _____ presentó demanda de juicio ordinario contra HERITAGE RESORT SALES LTD/HERITAGE RESORTS LTD. La reclamación se basa en que *“- En distintas fechas y a las horas acordadas, D. Jean _____ y Dña. María formalizaron; en la oficina/local comercial de la hoy demandada sita en Marbella, distintos contratos de derecho de aprovechamiento por turnos relativos a “semanas flotantes” abonando distintas cantidades”*

“Con el paso de los años mis mandantes se han visto abocado a asumir el coste y titularidad de la semana sufriendo distintos, constantes y continuados engaños y fraudes a raíz de intentar desvincularse de la semana de multipropiedad. Es; por regla general, por el desconocimiento que pesa sobre el “afectado de multipropiedad” por lo que hasta que en el año 2023 no tuvo ocasión de contactar con el Letrado que suscribe el presente escrito de demanda además de que es a partir del año 2015 cuando el Tribunal Supremo dicta Sentencias que declaran nulos este tipo de contratos, con reiterada doctrina y jurisprudencia hasta el día de hoy”.

Consideran que los contratos vulneran la L. 4/12 en relación con su contenido mínimo (art. 30). Tampoco se facilitó la información precontractual del art. 9,



Código:	OSEQRN9YS_____	Fecha	17/03/2025
Firmado Por	_____		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/6



derecho de desistimiento y prohibición de anticipos (art. 10), así como el art. 11. y que los contratos están afectados de indeterminación del objeto y vulneran la regulación sobre duración del régimen al no expresarse o ser indeterminada.

Por lo anterior solicitan que se dicte sentencia en la que:

a) se declare la nulidad de los contratos privados de compraventa 2P2C de fecha 6.11.2013 y 2F de fecha 16.4.2014 de adquisición de derechos de uso sobre turnos turísticos suscritos entre los actores D. JEAN-RENE y DÑA. MARIA / la entidad HERITAGE RESORT SALES LTD/HERITAGE RESORTS LTD.

b) 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 5.560,00 EUR + 5.330,00 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.; 10.890,00 EUR), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

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

SEGUNDO. Contestación

Admitida a trámite la demanda se emplazó a la demandada para que compareciera y contestara, lo que no verificó, siendo declarada en rebeldía.

TERCERO. Audiencia previa

A continuación se convocó a las partes a la audiencia previa. Comparecida únicamente la parte actora el día y hora señalados y abierto el acto se celebró con el resultado que obra en autos, y recibido el procedimiento a prueba, por la parte actora se propuso prueba documental consistente en tener por reproducida la acompañada a la demanda, tras lo cual, y tras las conclusiones se declaró el procedimiento concluso para dictar sentencia, sin necesidad de celebración de juicio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Contratos de aprovechamiento por turno

Ha quedado probado que JEAN , ...ARIA suscribieron con HERITAGE RESORT SALES LTD los siguientes contratos de adquisición de



Código:	OSEQRN9YS9JBMSSbQNg	Fecha	17/03/2025
Firmado Por			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/6



Excmo. Sr. Antonio Salas Carceller), al decir "(...) *aplicando el criterio seguido por esta sala en orden a restar de la cantidad a devolver por la demandada la correspondiente a los años de vigencia de los contratos, sin incluir en dicha devolución los gastos de mantenimiento. Igualmente, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 42/1998, procede condenar a la demandada a reintegrar el tanto de las cantidades satisfechas anticipadamente por un total de 52.175 libras esterlinas*".

En el presente caso sucede que los demandantes no han probado el pago del precio. Los contratos se limitan a fijar su cuantía y la fecha límite para el pago, pero no se aporta ningún documento que acredite que efectivamente se produjo, ningún recibí o justificante bancario de la transferencia. Esto ocasiona que, no obstante la nulidad, no proceda la restitución de cantidad alguna.

CUARTO. Costas

Por aplicación de lo dispuesto por el art. 394.1 L.E.C., no procede la imposición de costas a ninguna de las partes.

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

FALLO

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por JEAN-R [redacted] y MARIA [redacted] contra HERITAGE RESORT SALES LTD/HERITAGE RESORTS LTD y, en consecuencia, declaro la nulidad de los contratos privados de compraventa 2P20 [redacted] de fecha 6.11.2013 y 2P2 [redacted] de fecha 16.4.2014 de adquisición de derechos de uso sobre turnos turísticos suscritos entre los actores D. JEAN-RENE [redacted] y DÑA. MARIA [redacted] y la entidad HERITAGE RESORT SALES LTD/HERITAGE RESORTS LTD.

Desestimo la pretensión de restitución dineraria.

No se condena en costas a ninguna de las partes.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de MÁLAGA (artículo 455 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).



Código:	OSEQRN9YS9JBMS.	Fecha	17/03/2025
Firmado Por			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/6

