



## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 1 DE MADRID

Calle de Toledo, 100. 28014 MADRID

Tfno: 91 369 0200

juzpriminstancia@madrid@madrid.org

42020306

NIG: 28.079.001

**Procedimiento: Juicio Verbal 2024 (Procedimiento Ordinario)**

Materia: Contratos en general. SECCIÓN 1

**Demandante:** D./Dña. MARI.

... y D./Dña. PEDRO

PROCURADOR D./Dña.

**Demandado:** CAIXABANK S.A.

PROCURADOR D./Dña.

TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L

### SENTENCIA N° 216/2025

**MAGISTRADA- JUEZ:** Dña. Mª

**Lugar:** Madrid

**Fecha:** cinco de mayo de dos mil veinticinco

Ilma. ... 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° ... 24 a instancia de D. PEDRO ... y DÑA. MARIA ... representados por el procurador D. ... bajo la dirección letrada de D. Juan Madrigal Bormass, contra CAIXABANK SA representada por la Procuradora Dª ... bajo la dirección letrada de D. ... y contra TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L emplazada por edictos y declarada en rebeldía, en ejercicio de la acción de nulidad contractual y reclamación de cantidad.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** - El procurador ... 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 12 de julio de 2024, se admitió a trámite la demanda emplazando al demandado para su contestación.



**TERCERO.** - Por Diligencia de Ordenación de 18 de septiembre de 2024 se tuvo a Caixabank SA por contestada a la demanda y por diligencia de ordenación de fecha 13 de diciembre de 2024 se declaró en rebeldía a la parte demandada y no solicitada vista por las partes, quedaron los autos vistos para sentencia.

**CUARTO.** -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 4 de septiembre de 2004, firmado por los demandantes y la entidad Turihoteles Vacaciones Club al contravenir la Ley 42/98 al incumplir dicho contrato los artº 9, 10, 11 y 12 entre otros, al no hacer mención al derecho de desistimiento, estableciendo una duración indefinida siendo el contrato de préstamo celebrado con Banjaca hoy Caixabank SA vinculado al del aprovechamiento, solicitando y la condena a restituir el importe proporcional al tiempo que resta de vigencia del contrato teniendo en cuenta la duración legal de cincuenta años que asciende a 8.547,59 euros.

**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 alicuota 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 a de aunarse 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*



**QUINTO.** – La parte demandada opone prescripción a la acción de restitución por el transcurso de cinco años.

El plazo inicial de la prescripción es cuando la acción puede ser ejercitada, y solo puede ser ejercitada cuando el consumidor tiene conocimiento de la nulidad del contrato siguiendo las Directrices del TJUE tanto en acciones de restitución de cantidades debidas como consecuencia de la nulidad de condiciones generales de la contratación como en materia de gastos hipotecarios, desestimándose en consecuencia la prescripción alegada.

**SEXTO.** - solicitó en su demanda el pago de 8.547,59 euros correspondientes a la fracción total de los años no disfrutados en el conjunto inmobiliario en régimen de tiempo compartido.

Como señala, entre otras, la *STS nº 305/2018, de 24 de mayo*: “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 los demandantes han tenido a su disposición los aprovechamientos litigiosos desde el inicio de vigencia de los contratos 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 “.*

En virtud de la anterior jurisprudencia, resulta procedente estimar la pretensión condenando a las partes demandadas, de modo solidario, al pago de 8.547,59 euros, ya que dicho contrato tendría que terminarse en el año 2054, quedando todavía 29 años hasta su finalización, más el interés legal de dicha cantidad devengado desde la fecha de la interpelación judicial hasta el completo pago, artº 1108 y 1109 del CC, más en su caso, los intereses previstos en el artículo 576 de la LECiv .

**SEPTIMO.** - 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  
y  
presentados por el procurador  
ontra CAIXABANK SA representada por la Procuradora D<sup>a</sup>



y contra EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS SL y declarada en rebeldía:

DEBO DECLARAR Y DECLARO la nulidad del contrato privado de compraventa TH535/2004 formalizado en fecha 4 de septiembre de 2004 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores D. PE [REDACTED] y DÑA. M. [REDACTED] con la mercantil TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L.

DEBO DECLARAR Y DECLARO la vinculación de los contratos de compraventa y préstamo con la consiguiente nulidad del contrato de préstamo 1036 5200C [REDACTED] suscrito por los actores D. PEDRO [REDACTED] MAR [REDACTED] en fecha 6 de septiembre de 2004 con la entidad bancaria BANCAJA (hoy día CAIXABANK S.A.).

DEBO CONDENAR Y CONDENO a las entidades codemandadas a restituir solidariamente a los actores la cantidad de 8.547,59 euros (ocho mil quinientos cuarenta y siete euros con cincuenta y nueve céntimos) más los intereses legales desde la fecha de 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 [REDACTED] con el número de cuenta IBAN ES55 0049 [REDACTED] 9200 0500 [REDACTED] indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº [REDACTED] de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 5407-0000-04- [REDACTED] con el número de consignación que deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15ª LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

