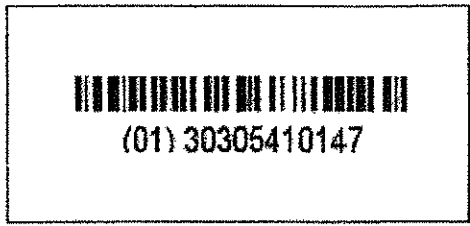




**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº DE MADRID**

C/ María de Molina, 42 , Planta 4 - 28006  
Tfno: 914930847  
Fax: 914930864  
42020310



NIG: 28.079.42.2-2013/0153414  
**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1218/2013**  
Materia:

**Demandante:** D./Dña. JULIA F. ... y D./Dña. MIGUEL ANGEL  
**PROCURADOR D./Dña. JUAN ...**  
**Demandado:** ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L.

**SENTENCIA NUMERO 110/2015**

ILUSTRE COLEGIO PROCURADORES DE MADRID  
NOTIFICACIÓN  
2 2 ABR 2015  
2 3 ABR 2015

En Madrid, a dieciséis de abril de dos mil quince.  
Vistos por la Ilma. Sra. Doña M. ... Magistrada-Juez titular del Juzgado de  
Primera Instancia número ... de Madrid, los presentes autos de juicio ordinario que con el  
número 1218/2013, se han seguido en este Juzgado, y en los que han sido parte, de un lado y  
como demandantes Dº MIGUEL ... y Dº JU. ...  
... Z, representados por el Procurador de los Tribunales Sr. López Somovilla, y asistidos  
por el Abogado Sr. ... y de otro lado y como demandadas ROYAL  
VACATIONS & RESORTS, S.L. (EN LIQUIDACION), declarada en rebeldía procesal,  
sobre declaración de nulidad;

Se procede, en nombre de S.M. EL REY, a dictar la presente resolución.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que por la referida parte actora se dedujo la demanda que ha dado origen a los presentes autos en base a los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, y que en aras a la brevedad se dan por reproducidos, terminando por suplicar que:

- a) Se dicte sentencia por la que se declare la nulidad del contrato privado de compraventa formalizado en fecha 7 de Junio de 2003 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores y la mercantil ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION) y cualquier otro que traiga causa del mismo.
- b) Se condene a la demandada a abonar las costas causadas en el presente



procedimiento.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda mediante decreto de fecha 4 de octubre de 2017, se dio traslado a la demandada, emplazándola por veinte días, a fin de que contestara a la demanda, y verificado el emplazamiento sin comparecer ni contestar, mediante diligencia de ordenación de 18 de diciembre de 2014, se declaró su rebeldía procesal, señalándose para la celebración de audiencia previa el siguiente 15 de abril de 2015, a las 10, 30 horas.

**TERCERO.-** Celebrada la audiencia previa señalada con la asistencia de la parte actora y el resultado que obra en el acta extendida al efecto por la Sra. Secretaria judicial, y en la correspondiente grabación, en la que tras efectuarse las alegaciones oportunas por la misma, se propuso y admitió la prueba documental obrante en autos, quedando a continuación los autos conclusos para dictar sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, a excepción de los plazos para el señalamiento de vistas debido al cúmulo de asuntos pendientes en este Juzgado.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Interpone la parte actora la presente demanda en reclamación de que se declare la nulidad del contrato suscrito con la demandada y de cualquier otro que traiga causa en el mismo. Basan los actores tal pretensión en la circunstancia de que habiendo contactado la demandada telefónicamente con ellos, a fin de citarles para llevar a cabo una presentación comercial en una de sus oficinas, el 7 de junio de 2003, a la hora acordada, acudieron a la misma, ofreciéndoles un aparente "chollo" del disfrute de vacaciones en régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, en el que tras una larguísima reunión, bajo constante presión psicológica de técnicas agresivas de venta y captación de la voluntad, formalizaron un contrato de compraventa de derecho de aprovechamiento por turno, resultando desconocido cual era el contenido y objeto real del mismo. Señalan que en los días inmediatamente posteriores comenzaron a dudar de la decisión, pero creyendo que no había posibilidad de marcha atrás, ni desistimiento ni revocación, ya que en el contrato no se hace mención a la misma por un plazo de 10 días. Añaden que se les proporcionó información que no se ajustaba a la realidad, que los contratos funcionan como de adhesión prefabricados, que como consumidores se encuentran desprotegidos. Asimismo ponen de relieve que el contrato no hace referencia a la expresión de los impuestos que gravan la adquisición, no figura la inserción literal de los artículos 10, 11 y 12 de la LAPT, no se les comunican los servicios e instalaciones comunes, no se expresan los eventuales costes de participación en servicios de intercambio, no se cumple el derecho que les asiste a comprobar la titularidad y cargas del inmueble, a exigir el otorgamiento de escritura pública y a inscribir en el Registro de la Propiedad, tampoco se da cumplimiento a la obligación referida al documento informativo. Además indican que se suscribió el contrato con la firme promesa por parte de los comerciales de la demandada de la posible solución a futuro, consistente en la opción de reventa, recuperando lo pagado. Así, concluyen que se ha incumplido toda la normativa relativa al contenido mínimo del

contrato, induciendo además a confusión los términos contenidos en el contrato relativos a la propiedad; además indican que la mención al importe por el mantenimiento de la empresa de servicios OGISAKA COSTA BLANCA, S.L. demuestra la conexión entre los contratos; no siendo además de aplicación la doctrina de los actos propios; alegan que al ser de aplicación la normativa de consumidores y usuarios, existen cláusulas abusivas, y que la demandada tiene la carga de probar que el contrato fue negociado y no impuesto.

**SEGUNDO.-** El contrato de aprovechamiento por turnos está regulado en la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico, por lo que, al ser específica en esta materia, rige con prioridad sobre el Código Civil, que sólo entrará en juego con carácter supletorio, siendo en aquel texto legal donde se ha de buscar el contenido de los contratos, los derechos y deberes de las partes y las consecuencias que se prevén para situaciones de patología contractual; así, de un lado, el artículo 8 de la referida Ley establece los deberes de información obviamente previos a la firma del contrato, y el artículo 9 establece cuales han de ser los contenidos mínimos de este tipo de contratos, siendo que por su parte, el artículo 10 regula las consecuencias del incumplimiento de lo dispuesto en uno y otro precepto.

En el presente caso, y para apreciar la existencia o no de la nulidad pretendida, ha de tenerse en cuenta si existe o no una falta de concreción del objeto material del contrato, elemento esencial en la contratación, es decir si se describe el inmueble, ubicación, etc..., individualización del turno turístico sobre el que se adquiere el derecho y si se concreta claramente la información sobre los derechos de desistimiento y resolución unilateral.

En este sentido, ha de tenerse en cuenta que el artículo 10 de la Ley 42/98 en el caso de información insuficiente o de falta de contenidos mínimos, no establece la nulidad del contrato sino el derecho de rescisión por voluntad unilateral del adquirente, dentro de los tres meses a contar desde la fecha del contrato; es decir en el caso de que la información de su derecho no conste en el propio contrato tal y como exige el artículo 9.6 concede, conforme al art. 10 un derecho a pedir información y en su caso a resolver el contrato, pero no se prevé la nulidad de éste; la nulidad únicamente existirá cuando se dé alguno de los vicios que generan una deficiente formación de la voluntad, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1.300 y siguientes del Código civil, o en el supuesto de que se hubiera suministrado una información falsa.

En el presente caso, la parte actora alega esencialmente en apoyo de la nulidad pretendida, la falta de concreción del objeto material del contrato, elemento esencial en la contratación, toda vez que además de no describirse el inmueble, su ubicación, etc... ni la información sobre los derechos de desistimiento y resolución unilateral, no se individualizó el turno turístico concreto sobre el que se adquiere el derecho.

Así, y si bien en principio el artículo 10 de la Ley 42/98 en el caso de información insuficiente o de falta de contenidos mínimos, no establece la nulidad del contrato sino el derecho de rescisión por voluntad unilateral del adquirente, dentro de los tres meses a contar desde la fecha del contrato; es decir en el caso de que la información de su derecho no conste en el propio contrato tal y como exige el artículo 9.6 concede, conforme al art. 10 un derecho a pedir información y en su caso a resolver el contrato, pero no se prevé la nulidad de éste; ahora bien, sentado lo anterior, la nulidad existirá cuando se dé alguno de los vicios que generan una deficiente formación de la voluntad, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1.300 y siguientes del Código civil, o en el supuesto de que se hubiera suministrado una información falsa.

TERCERO.- Advierte el número 2 del artículo 496 que la declaración de rebeldía no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, salvo los casos en que la ley expresamente disponga lo contrario. No obstante lo anterior señala el artículo 326.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen.

A la vista de lo actuado, de la situación rebelde de la demandada, y de la documental propuesta y practicada en relación con el precepto anteriormente citado, procede hacer un pronunciamiento estimatorio de lo pretendido por la parte actora en su escrito inicial, al haberse acreditado debidamente la realidad de los hechos alegados en la demanda, pues la parte actora logra acreditar la existencia de elementos que determinan la nulidad del contrato suscrito con la demandada, y así teniendo en cuenta tanto la redacción del contrato y los términos empleados en el mismo, puede llegarse a la conclusión de que en el presente caso la información suministrada es equiparable a la falta de veracidad a que se refiere el artículo 10.2 de la repetida Ley, y no puede hablarse de consentimiento libre debidamente formado, toda vez que el mismo aparece viciado al concurrir dolo en la formación de la voluntad, por haberse emitido sin el debido conocimiento a causa de la falta de información e concreción antes expuestas.

En este sentido el artículo 1269 del Código civil establece que hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho, pero la jurisprudencia viene a considerar que por dolo no sólo cabe entender la insidia directa o inductora del error en el otro contratante, sino también la reticencia del que calla o no advierte cuando tenía el deber de informar que exige la buena fe.

Al presente caso, le resulta igualmente de aplicación la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios, en cuyo artículo 10.1 establece que son cláusulas contractuales abusivas aquéllas que no se hayan negociado individualmente y causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes contratantes, entre ellas autorizar al contratante a rescindir discrecionalmente el contrato, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o permitir que se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas.

Además ha de destacarse que incluso podría resultar de aplicación la figura del fraude de ley del artículo 6.4 del Código civil, toda vez que la pretensión de la Ley 42/1998 es proteger al consumidor de manera que conozca de forma no tergiversada sus derechos más importantes (desistimiento,

resolución, prohibición de anticipos y préstamos), lo que en el presente caso no se ha dado.

A mayor abundamiento, y respecto a la doctrina de los actos propios, por el hecho haber venido percibiendo la actora los correspondientes rendimientos de la operación, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ya de antiguo, viene diciendo que: «los actos propios contra los cuales no es lícito accionar son aquellos que, por su carácter trascendental o por constituir convención, causan estado, definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor o aquellos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, por lo que el citado principio sólo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que hubieren creado una situación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla; y para apreciar su carácter vinculante se requiere un acto concluyente e indubitado, de forma que defina de modo inalterable e inequívoco la situación del que los realiza» (SS. 16 junio, 5 octubre y 21 diciembre 1984; 15 julio y 19 noviembre 1985; 22 junio, 25 septiembre y 5 octubre 1987, 25 marzo, 4 y 10 mayo 1989, 5 y 11 marzo 1991 y 13 junio 1992, entre otras), y ello porque como pone de manifiesto la sentencia de 17 de julio de 1997, que cita las de 14 de noviembre de 1994 y 27 de enero de 1996, para que concurren dichos actos propios, que define en la forma indicada, es preciso que en la conducta del agente no exista ningún margen de error por haber actuado con plena conciencia para producir o modificar un derecho».

Es evidente que en el presente caso no puede excluirse el margen de error en la conducta de los demandantes, lo que excluye la aplicación de tal doctrina, con base al hecho de no haber desistido del contrato en el plazo legalmente previsto, y ante la absoluta ausencia de información en tal sentido por parte de la demandada.

Además, ha de tenerse en cuenta, como se ha apuntado con anterioridad que el artículo 10 de la Ley 42/98 regula los supuestos de desistimiento y resolución del contrato, disponiendo en su número 1º “El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio...”, y en su número 2 establece que “Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el art. 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del art. 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los arts. 1.300 y siguientes del Código Civil”.

En el presente caso es evidente que existe falta relevante de información así como ausencia de entrega de documentos necesarios.

Sentado lo anterior, ha de tenerse presente que lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 42/98, no es razón para que no se pueda hacer uso de la resolución del contrato y nulidad conforme a las normas del Código Civil, dados los amplios términos en los que la ley se conforme y el carácter supletorio que tiene el Código Civil, y ello es así reconocido por Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª) de 31 de marzo de 2009, así como de 23 de febrero de 2010.

Por todo lo anterior se está en el caso de estimar íntegramente la demanda.

**CUARTO.-** Respecto de las costas procesales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 394-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede la imposición de las devengadas a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

## FALLO

Que estimando la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales Sr. L. O y la, en nombre y representación de Dº MIGUEL O y Dª P A R T E , contra ROYAL VACATIONS & RESORTS, S.L. (EN LIQUIDACION) debo DECLARAR y DECLARO la nulidad del contrato de 7 de junio de 2003 suscrito entre las partes a que se refieren las presentes, con las consecuencias inherentes al mismo, imponiendo las costas procesales a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes y dése cumplimiento en lo previsto en el número 4 del artículo 248 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, advirtiéndole que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial Madrid, en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente, de conformidad con lo previsto en los artículos 458 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En aplicación de la L.O. 1/2009, de 4 de noviembre, se indica la necesidad de constitución de depósitos para recurrir por importe de CINCUENTA EUROS en la cuenta de este Juzgado en el Banesto y a favor de estos autos; en caso de defecto y omisión o error en la constitución, se concederá a la parte plazo de dos días para subsanación. De no efectuarlo, quedará firme la resolución impugnada (art. 1.19.15ª, depósito para recurrir).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 e) de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, se hace saber la necesidad de autoliquidar la tasa prevista en el artículo 7 de dicha ley, para la interposición del recurso de apelación contra la presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del mismo texto legal, haciendo saber que en caso de no acompañarse el justificante de pago de dicha tasa, el Secretario judicial requerirá al sujeto pasivo para que lo aporte, no dando curso al escrito hasta que tal omisión fuese subsanada.



Madrid