



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E
INSTRUCCIÓN Nº 2
C/ San Francisco nº 14
Granadilla de Abona
Teléfono: 922 47 70 89-90
Fax.: 922 16 21 23
Email.: mixto2.granadi@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000342/2014
NIG: 3801741120140001999
Materia: Sin especificar
Resolución: Sentencia 000101/2018
IUP: DR2014012828

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	██████████		Maria Cristina Escuela Gutierrez
Demandante	██████████		Maria Cristina Escuela Gutierrez
Demandado	SUNTERRA TENERIFE SALES SL		Francisco De Borja Machado Rodríguez De Azero

Escuela Gutiérrez Procuradora
Notificado: 11/Junio/2018

SENTENCIA

En Granadilla de Abona, a 6 de junio de 2018.

Vistos por mí, doña Bárbara Obeso García, Juez de adscripción territorial del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, adscrita como Juez de Refuerzo del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Granadilla de Abona, los presentes autos de juicio Ordinario seguidos ante este juzgado con el nº 342/14, a instancia de DON ██████████ Y DOÑA ██████████ representados por la Procuradora de los Tribunales doña Cristina Escuela Gutiérrez y defendidos por la Letrada doña Aroa Farray Martín, contra SUNTERRA TENERIFE SALES S.L., representada por el Procurador de los Tribunales don Borja Machado de Azero y defendida por el Letrado don José Abitbol Martos, en ejercicio de una acción de nulidad de contrato y reclamación de cantidad, y a tenor de los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que con fecha de 11 de julio de 2014, tuvo entrada en este juzgado la demanda interpuesta por la representación procesal de DON ██████████ Y DOÑA ██████████ demanda de juicio ordinario contra SUNTERRA TENERIFE SALES S.L., en la que tras alegar los Hechos y Fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, se suplicaba

"[...] se dicte en su día sentencia por la que se declare:

- La nulidad de pleno derecho de los contratos suscritos por las partes en fechas ██████████ y ██████████ así como cualquiera otros anexos de dicho contrato o contratos accesorios por contravenir lo expresamente establecido en la legislación aplicable a este tipo de contratos en





cuanto a la formalización e información contenida en los mismos se refiere (Ley 42/98) así por haberse suscrito sin haberse prestado consentimiento, con la obligación de la demandada de devolver a mis mandantes las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de dicho contrato por importe de DOCE MIL CUARENTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (12.041,06€).

- . Que se declare la nulidad de pleno derecho del cobro del anticipo de cantidades por contravenir una prohibición que afecta a un elemento esencial del contrato (el precio) así como por contravenir lo expresamente establecido en la legislación aplicable a este tipo de contratos (art. 1.1 Ley 42/1998) y, en consecuencia, se condene a la demandada a devolver a mis mandantes, en concepto de penalización prevista en el art. 11.2 de la Ley 42/98, la cantidad ascendente a VEINTICUATRO MIL OCHENTA Y DOS EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (24.082,12€); más los intereses devengados desde la presentación de la demanda en ambos casos y todo ello con expresa imposición de condena en costas a la parte contraria.

- . Que se declare la nulidad de la cláusula 9 del contrato suscrito en fecha 26/05/2008 así como la nulidad de la cláusula 10 del contrato suscrito en fecha 24/02/2008.

SUBSIDIARIAMENTE y para el caso de que se considere que el contrato firmado no es nulo, solicitamos:

- . Que se declare la nulidad de pleno derecho del cobro del anticipo de cantidades por contravenir una prohibición que afecta a un elemento esencial del contrato (el precio) así como por contravenir lo expresamente establecido en la legislación aplicable a este tipo de contratos (art. 1.1 Ley 42/1998) y, en consecuencia, se condene a la demandada a devolver a mis mandantes, en concepto de penalización prevista en el art. 11.2 de la Ley 42/98, las cantidades abonadas en concepto de anticipo, esto es DOCE MIL CUARENTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (12.041,06€); más los intereses devengados desde la presentación de la demanda todo ello con expresa imposición de condena en costas a la parte contraria.

- . Que se declare la nulidad de la cláusula 9 del contrato suscrito en fecha [REDACTED] así como la nulidad de la cláusula 10 del contrato suscrito en fecha [REDACTED] ”

SEGUNDO.-Admitida a trámite la demanda, mediante decreto de fecha 24 de marzo de 2015, se ordenó su sustanciación conforme a las reglas establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el Juicio Ordinario, dando traslado de la misma a la parte demandada, para su contestación en el plazo de 20 días hábiles.

TERCERO.- La demandada SUNTERRA TENERIFE SALES, S.L. (que se identifica como DIAMOND RESORTS EUROPE LIMITED SUCURSAL EN ESPAÑA) compareció en el proceso oponiéndose a la demanda interpuesta de contrario, alegando los Hechos y Fundamentos de Derecho que estimaron de aplicación. En el escrito de contestación se interpuso declinatoria de jurisdicción, y dado el oportuno traslado a la parte demandada y al Ministerio Fiscal, que se opusieron a la misma, se declaró la falta de competencia internacional del Juzgado para conocer del asunto mediante auto de 12 de mayo de 2017, si bien el mismo fue revocado tras ser recurrido en apelación, mediante auto de la sección tercera de la Audiencia Provincial de





Tenerife de 18 de diciembre de 2017, que estimó la competencia del juzgado para conocer del presente asunto.

CUARTO.- Convocadas las partes a la Audiencia Previa para el día 4 de abril de 2018, la misma tuvo lugar en el día señalado, con asistencia del letrado y procurador de ambas partes. Ratificadas en sus respectivos escritos, corregido el error de transcripción de la cifra de su pretensión subsidiaria de la demanda (que indicó que se trataba de 24.082,12€), y resueltas las excepciones procesales planteadas (se desestimó la excepción de litisconsorcio pasivo necesario planteada por la demandada en su contestación en los términos recogidos en la grabación), fijados los extremos controvertidos, solicitado el recibimiento a prueba, cada parte propuso los medios probatorios que a su derecho convino, los cuales fueron admitidos y declarados pertinentes con el resultado que obra en autos, citándose a las partes para el acto del juicio, para el día 17 de mayo de 2018.

QUINTO.- Llegado el día, se dio por reproducida la prueba documental, la demandante renunció a la práctica de la prueba consistente en el interrogatorio del legal representante de la entidad demandada, y no pudiendo practicarse el interrogatorio de los actores, por no haber comparecido al acto del juicio, indicando el letrado de la demandada las preguntas que pretendía formular y solicitando que se les tuviese por confesos en los extremos del interrogatorio, y formuladas por ambas partes sus respectivas conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia.

SEXTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Según lo dispuesto en el escrito de demanda y lo especificado en el acto de la audiencia previa, como pretensión principal, se ejercita en el presente procedimiento una acción de nulidad de los contratos presentados como documentos nº 2 y 5 aportados junto con el escrito de demanda, frente a SUNTERRA TENERIFE SALES S.L., solicitando que se declare la nulidad de los citados contratos y que se condene a la demandada a devolver la cantidad de 12.041,06 euros consistentes en las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de los contratos, y la condena a devolver el duplo de lo pagado en virtud de los contratos en concepto de anticipo que fija en 24.082,12 euros, más los intereses legales devengados desde la presentación de la demanda en ambos casos.

Como hechos en los que fundamentan los demandantes sus pretensiones, alegan que suscribieron el [REDACTED] con la demandada un primer contrato por el que adquirirían por la cantidad de 3.295 libras esterlinas una membresía que les daba derecho a reservar y coger en cualquier momento durante los 12 primeros meses sus vacaciones del Club Sunterra durante 7 noches para 4 personas en un complejo del mismo, situado en





Portugal, Tenerife o Lanzarote, y dos vuelos de ida y vuelta (documento 2). Indican que si bien la vendedora de la membresía es LCI Travel, esa entidad es una intermediaria utilizada por la demandada para la comercialización de sus productos en Reino Unido, puesto que el contrato en cuestión fue firmado en Rotherdam, Junto con el contrato firmaron una declaración el día de la suscripción del mismo que también aportan (documento 3), y para el pago suscribieron un contrato de préstamo con otra entidad (documento 4).

Alegan que, posteriormente, el día 26 de mayo de 2008, suscribieron el Tenerife con la demandada otro contrato, en virtud del cual adquirirían un número de puntos que les daba derecho de hospedarse durante una semana al año en uno de los complejos designados por la demandada (documento 5), debiendo abonar como importe por la compra de los mismos la cantidad de 6.324 libras esterlinas, que fueron pagadas el 10 de junio de 2008 (dentro del plazo de un mes desde la firma del contrato). Indican que para ello suscribieron con Barclays Partner Finance un contrato de préstamo gestionado directamente por la demandada (documento 6). Como consecuencia de ambas compraventas, los demandantes recibieron Certificados de Membresía y Puntos por sus adquisiciones (documentos 8 y 9).

Solicita la parte actora la nulidad de los contratos suscritos y sus anexos o contratos accesorios por la existencia de error en el consentimiento prestado y dolo de la actora, ya que firmaron el contrato debido a que les indicaron que existía la posibilidad de reservar las semanas cuando a ellos mejor les viniera pudiendo incluso acumular las semanas de un año a otro, y tales circunstancias no se cumplieron (artículos 1265 y 1266 del cc). Entienden que, además, es aplicable la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, que contempla este tipo de contratos en su artículo 1.7 y es de aplicación imperativa según su disposición adicional 2ª, y que al no haberse proporcionado en los contratos el contenido mínimo especificado en el artículo 9 de dicha ley (no expresan cuantía anual a satisfacer a la empresa de servicios, no se incluye el texto contenido en los apartados 10, 11 y 12 del artículo, no se mencionan qué servicios e instalaciones comunes pueden disfrutar y en qué condiciones, ni se mencionan qué sociedades son propietarias o promotoras, transmitentes, empresas de servicios, tampoco se determina duración del régimen, ni se adjunta inventario como anexo, no se traducen los documentos, ni se proporciona información básica relativa al régimen constituido) dicho contrato ha de considerarse nulo.

Indican los demandantes que han tratado infructuosamente de alcanzar una solución extrajudicial con carácter previo a interponer la demanda (aportan como documentos 10 y 11 un burofax informando de la nulidad a la demandada y respuesta de la misma ofertando la cancelación de la membresía sin devolver la cantidad solicitada).

En virtud de lo anterior, la actora solicita la nulidad de los contratos por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.7 la citada ley, y que se le devuelva la cuantía entregada, es decir, 12.041,06€. Además, se solicita que por aplicación de lo dispuesto en el artículo 11 del mismo cuerpo legal (Ley 42/1998) se le devuelva el duplo del anticipo pagado mientras que disponía de la facultad de resolución del contrato establecida en el artículo anterior (24.082,12€), ya que abonó la totalidad del precio dentro del plazo del mes siguiente a la firma del contrato.





SEGUNDO.- La parte demandada en su escrito de contestación se opone a las pretensiones de la actora alegando, en primer lugar, la falta de jurisdicción de los Juzgados españoles para conocer del asunto (cuestión que no se va a abordar en la presente sentencia por haber sido ya resuelta por la Audiencia Provincial de Tenerife).

En cuanto a los hechos alegados de contrario, admite en su hecho primero de la contestación a la demanda ser la entidad que firmó los contratos aportados como documentos 2 y 5 junto con el escrito de demanda, cuyo contenido y autenticidad reconoce. En el punto PRIMERO de las alegaciones que formula con carácter previo en su escrito indica que la entidad demandada hoy se denomina DIAMOND RESORTS EUROPE LIMITED (SUCURSAL EN ESPAÑA) haciendo referencia a una sucesión de empresas que no es discutida por ninguna de las partes. En cuanto al fondo del asunto manifiesta que no existió ningún error en el consentimiento prestado por los actores a la hora de suscribir los contratos, que es de aplicación la normativa inglesa (que denomina Timeshare Act 1992), que los contratos cumplen con dicha normativa, y que los demandantes adquirieron un derecho personal de disfrute y ocupación turística basado en un sistema de puntos creado con anterioridad a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre bajo la forma turística anglosajona de Timesharing.

Aporta como prueba documental las escrituras de adaptación de los regímenes del Royal Sunset Beach Club y Grand Vacation Club (documentos 1 y 2), el "documento revelación" que consta firmado por los demandados y su traducción (documentos 3 y 3bis), un documento de cancelación que no consta firmado por los demandados y su traducción (documento 4 y 4bis), un cuestionario denominado confirmación de comprensión suscrito por los demandados (documento 5), documentos legales supuestamente entregados a los actores en el momento de formalización del contrato (documento 6), una guía de complejos y servicios (documento 7), un supuesto horario de inventario aportado en lengua inglesa y sin traducción (documento 8) y un documento consistente en el historial de estancias de los Sres. Breame sin traducir al idioma español (documento 9).

TERCERO.- La primera cuestión a resolver en el presente procedimiento es la determinación de la normativa aplicable al supuesto, toda vez que la parte demandante solicita la aplicación de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, y la parte demandada solicita la aplicación de la Timeshare Act 1992 (no aportando prueba alguna acreditativa de su contenido y vigencia sino integrando únicamente en el cuerpo de su demanda la transcripción de su contenido).

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.7 y en la disposición adicional segunda de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, se considera aplicable la indicada ley al presente supuesto.

El artículo 1 del citado cuerpo legal, en su apartado primero fija su ámbito objetivo estableciendo que *"es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los*





servicios complementarios”, ahora bien, el mismo apartado 7 del indicado artículo establece que “el contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos”.

Teniendo en cuenta lo anterior, considera esta juzgadora que los contratos cuya nulidad se pretende entran dentro del ámbito de aplicación de la ley, toda vez que en virtud de los mismos los demandantes adquirieron el derecho a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinable al año (los documentos 2 y 5 aportados junto con la demanda otorgan a los actores el derecho la ocupación de los inmuebles especificados en los mismos durante 7 días al año por el pago de las cantidades que se indican en los mismos).

En cuanto al carácter imperativo de la citada norma, lo cierto es que la disposición adicional segunda de la ley 42/1998 de 15 de diciembre así lo prevé, estableciendo que *“todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.”*

En virtud de lo anterior, habiéndose firmado los contratos aportados como documentos 2 y 5 de la demanda en enero y mayo de 2008, estando vigente la Ley 42/1998, la misma resulta plenamente aplicable.

En un supuesto similar, la sentencia de pleno dictada por la Sala Segunda del Tribunal Supremo, con nº 16/2017, de 16 de enero, resuelve que los contratos como el presente, referidos a determinados paquetes vacacionales, están sujetos a la Ley 42/1998.

Así dice (fundamento segundo, apartado 3) que: *“estamos ante un contrato por el que se constituye un derecho, sin expresión de su carácter real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, que, bajo la apariencia de apartarse de la figura del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, no cumple su regulación normativa en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre. Materializándose así el presupuesto contemplado en el art. 1.7 de la propia Ley 42/1998, conforme al cual, son también objeto de la misma los contratos por virtud de los cuales se constituya o transmita cualquier otro derecho real o personal por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo determinado o determinable al año. Al que, como veremos, se anuda la consecuencia jurídica de la nulidad de pleno derecho del contrato en cuestión”.*

CUARTO.- Sentado lo anterior, ha de determinarse si la parte demandada incumplió alguno de los requisitos que especifica la normativa española a la hora de suscribir los contratos que determinen la nulidad de los mismos.

El derecho de aprovechamiento por turno es de naturaleza temporal, así se desprende del artículo 3 de la Ley, que en su apartado primero establece que su duración será de 3 a 50





años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción. En lo relativo a la protección del adquirente en la celebración del contrato, la ley regula de forma detallada las cuestiones referidas al documento informativo (Artículo 8), el contenido del contrato (artículo 9), el desistimiento y resolución ad nutum y la resolución-sanción (artículo 10), la prohibición del pago de anticipos (artículo 11) y la resolución de préstamos vinculados (artículo 12).

Pues bien, examinados los contratos objeto de impugnación, se puede apreciar que en nada respetan los dictados de la Ley 42/1998, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que la ley establece en su art. 9. En los contratos no se transcriben los arts. 10, 11 y 12 de la Ley 42/1998, ni menciona, como era obligado, el carácter de normas legales aplicables al contrato (art. 9.1.6º). Es más, las partes se someten a la ley inglesa cuando el carácter imperativo de la normativa española en el presente supuesto viene fijado de forma imperativa por la disposición adicional segunda de la Ley 42/1998, por lo que el adquirente no podía conocer cuál era el régimen legal de su contrato.

Los contratos suscritos por los demandantes con la entidad demandada (documentos 2 y 5 aportados junto con la demanda) están sujetos a la Ley 42/1998 al tratarse en definitiva de la comercialización de derechos que finalmente dan lugar a la posibilidad de una utilización o aprovechamiento por turno de uno o más inmuebles, a través de un derecho real o personal por tiempo superior a tres años, durante un período determinado o determinable al año, plenamente incardinable en el artículo 1.7 de la señalada norma, y se suscribieron con posterioridad a su entrada en vigor, por lo que dicha norma le es plenamente aplicable. Es más, incluso el contrato suscrito en mayo fue firmado en Tenerife. Además, si se ve la relación de complejos ofrecidos a los demandantes, excepto uno de ellos la ubicación de todos ellos se encuentra en España formando parte del régimen "European Collection".

Pues bien, tales contratos vulneran de forma evidente la norma imperativa aplicable, la Ley 42/1998, producto de la transposición al derecho español de la Directiva Europea 95/47/CE, y, en definitiva, están dirigidos a eludir su aplicación en perjuicio del consumidor, transmitiendo un producto indeterminado tanto en cuanto al periodo como a la concreta unidad alojativa a la que se refiere y Complejo en que está ubicado, soslayando las normas imperativas aprobadas en la Directiva y recogidas en la norma española, para la protección de los consumidores en este sector de actividad

Si bien en el documento denominado "disclosure document" (documento 3 aportado junto con la contestación) se especifica que la inscripción como socio del club prescribe el 31 de diciembre de 2054 y en dicha fecha terminará totalmente, ni en el documento 2, ni en el 5 aportados junto con la demanda (contratos cuya nulidad se pretende), se fija claramente la fecha de extinción del derecho adquirido y su duración específica, vulnerando así lo dispuesto en el artículo 1.7 de la Ley 42/1998.

No puede entenderse prescrita la acción, al no operar la prescripción en los casos de nulidad absoluta, habiendo declarado el Tribunal supremo en su STS de 14 de marzo de 2002 que *"los vicios de inexistencia y nulidad radical de los actos o negocios jurídicos no son susceptibles de sanación por el transcurso del tiempo, de conformidad con el principio quod ad initium vitiosum est non potest tractu temporis convallescere, por lo que las acciones correspondientes son imprescriptibles"*.





Respecto de la aplicación del art. 304 de la Ley de Enjuiciamiento Civil solicitada por la parte demandada ante la incomparecencia de los demandantes, cuyo interrogatorio había sido admitido como prueba, ha de tenerse en cuenta que el tenerles por confesos en las preguntas especificadas por el Letrado en el acto el juicio y en todo lo que les resulte perjudicial, es una facultad del juzgador a la vista del resultado del resto de la prueba practicada, y en este caso, de la documental aportada, se infiere que los hechos acaecieron según lo establecido por la parte actora en su escrito de demanda. No pueden tenerse por reconocidos los hechos alegados por la demandada en el sentido pretendido por ésta, salvo el hecho de que los demandados recibieron la documentación consistente en los documentos que aporta la demandada y constan firmados por los mismos. Ahora bien la recepción de dicha documentación no implica el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley 42/1998, por lo dispuesto anteriormente. Aún cuando pretendiesen la aplicación de la ley inglesa, ya se ha determinado con anterioridad que la ley imperativa en este caso que resulta de aplicación es la española.

Habiéndose perfeccionado los contratos cuya nulidad se pretende con infracción de la indicada normativa, tal circunstancia conlleva la estimación del recurso y de la demanda en este punto, sin necesidad de abordar el resto de alegaciones planteadas por la parte, acordando la nulidad radical y absoluta de los contratos suscritos por las partes en fechas 24/02/08 y 26/05/08 (documentos 2 y 5 aportados junto con la demanda), con los efectos que se detallarán a continuación.

QUINTO.- En cuanto a las consecuencias de dicha nulidad, ha de procederse a la restitución recíproca de las prestaciones realizadas en virtud del contrato. Si bien en un primer momento podríamos pensar que por parte de la demandada ha de procederse a la restitución de la totalidad de las cuantías abonadas en virtud del contrato (que se corresponden con la cantidad total estipulada en el mismo de 9.619 libras esterlinas), lo cierto es que, los demandantes han venido disfrutado del derecho adquirido desde el año de suscripción de los contratos hasta hoy, sin perjuicio de que hayan decidido ejercerlo o no.

De estimarse que las consecuencias de la declaración de nulidad del contrato comportan la devolución de la totalidad del precio abonado en virtud del contrato declarado nulo, se estaría produciendo un enriquecimiento injusto por parte de los actores, que han disfrutado de la posibilidad de estar en los apartamentos, o bien de canjear los puntos en caso de no utilizarlos. Por ello, entiende esta juzgadora que ha de acudirse al criterio aplicado por el Tribunal Supremo en la sentencia nº 630/2016, de la Sala Primera, de 25 de octubre de 2016, que entiende que el reintegro de las cantidades satisfechas no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de 50 años, y que el tiempo que la actora ha tenido a su disposición el apartamento se compensa tanto con los gastos de mantenimiento abonados como con la parte proporcional del precio de compra.

En virtud de lo anterior, en relación con el primer contrato de fecha 24/02/2008, habiendo disfrutado del derecho adquirido, se entiende compensada la cuantía abonada con las vacaciones disfrutadas en ejecución del contrato, por lo que no procede realizar restitución





alguna por las partes por la nulidad del contrato.

En cambio, para determinar los efectos de la declaración de nulidad del contrato suscrito en fecha 26/05/2008, habiendo podido disfrutar de su derecho los demandantes durante un total de 6 años (desde el año 2008 hasta el año de la interposición de la demanda -2014-), la cuantía a restituir es el 88% del precio del contrato -6.324 libras esterlinas- (la correspondiente a 44 años no disfrutados de 50 que establece la ley), es decir, 5.565,12 libras esterlinas.

SEXTO.- En cuanto al apartado segundo del suplico de la demanda de los actores, el relativo a la nulidad del cobro del anticipo de habiendo señalado el letrado de la parte demandante en el acto de la audiencia previa que dicha pretensión era concurrente con la reclamación de las cantidades señaladas en los apartados 2 y 3 del suplico, en aplicación de lo establecido en el artículo 11 de la Ley 42/1998, ha de estimarse tal pretensión.

El artículo 11 de la Ley 42/1998 establece en su apartado primero que: *“queda prohibido el pago de cualquier anticipo por el adquirente al transmitente antes de que expire el plazo de ejercicio de la facultad de desistimiento o mientras disponga de la facultad de resolución a las que se refiere el artículo anterior. No obstante podrán las partes establecer los pactos y condiciones que tengan por convenientes para garantizar el pago del precio aplazado, siempre que no sean contrarios a dicha prohibición y no impliquen que el transmitente reciba, directa o indirectamente, cualquier tipo de contraprestación en caso de ejercicio de la mencionada facultad de desistir”*, indicando en su apartado segundo: que *“si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento”*.

En el presente caso, el mismo día de la firma del primer contrato [REDACTED] se suscribió un crédito para el pago del precio convenido (3.295 libras esterlinas), y en el caso del segundo contrato se abonó su precio (6.324 libras esterlinas) dentro del plazo previsto legalmente para la resolución del contrato (3 meses según el artículo 10.2 de la Ley 42/1998), por lo que ha de estimarse lo solicitado en el apartado segundo del suplico del escrito de demanda de la actora en la cuantía indicada, es decir. la condena al pago del duplo de la cantidad anticipada (19.238 libras que se corresponden con el duplo de 9.619 libras esterlinas).

Si bien la parte demandada alega que la pretensión de nulidad radical del contrato sería incompatible con la obligación de devolver los anticipos por duplicado, la jurisprudencia no se opone a la imposición conjunta de ambas sanciones (STS, Sala Primera, de 13 de julio de 2017).

SÉPTIMO.- Conforme al Art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habiendo sido estimadas parcialmente las pretensiones ejercitadas en la demanda, no procede hacer imposición de costas.

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



FALLO

Que ESTIMANDO **PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales doña Cristina Escuela Gutiérrez, en nombre y representación de [REDACTED] Y DOÑA [REDACTED], contra SUNTERRA TENERIFE SALES S.L.:

1º Declaro la nulidad de los contratos de aprovechamiento por turnos suscritos entre las partes de fechas [REDACTED] y [REDACTED] y cualesquiera otros contratos derivados de estos, con la obligación de la demandada de devolver a los demandantes la cantidad de 5.565,12 libras esterlinas.

2º Condeno a la demandada a abonar a la demandante el duplo de lo adelantado en los contratos suscritos, que asciende a un total de 19.238 libras esterlinas, más los intereses legales devengados desde la fecha de presentación de la demanda.

3º Sin expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella puede interponerse recurso de Apelación para ante la Il.ª Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, recurso que deberá interponerse ante este órgano judicial en el término de VEINTE DÍAS contados a partir de su notificación.

Líbrense y únase certificación de esta resolución a las actuaciones, con inclusión del original en el Libro de Sentencias.

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

PUBLICACIÓN- Dada y publicada fue la anterior Sentencia, leyéndose íntegramente por la Sra. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe.

