

**CARMEN RIBAS BUYO**

Procurador de los Tribunales

Calle CASP 116 4 2  
08013 BARCELONA  
N.i.f: 37.262.096-A

Tels. 93.265.08.27 Fax. 93.265.09.64

E-mail carmen@carmenribas.com

JUDITH DIAZ PASCUAL

**Abogado**

Calle ANGEL GUIMERA 14 BAJO

35120 Mogán

Cliente..... : [REDACTED] N°Exp. : A-8249  
[REDACTED]  
Contrario.. : RESTOTEL, S.A. MEDHOTEL GROUP, S.L. ONAGROUP (CLUB  
DORADA S.L.)  
Asunto ..... : JUICIO ORDINARIO Proc.: 362/2017-F  
Juzgado..... : PRIMERA INSTANCIA núm. 1 de BARCELONA  
Su Ref. .... :

BARCELONA a, 20/02/2019 0:00:00

Muy Sr. mío:

En relación con el procedimiento de referencia, le notifico los últimos movimientos del juzgado.

Resolución : ESTIMAN PARCIALMENTE, SIN IMPOSICION COSTAS . FINE  
RECURSO APELACION 20/3/19

Fecha Resolución el 19/02/2019 Notificada el 20/02/2019.

Señalamiento: FINE INTERPONER RECURSO DE APELACION

Plazo: 20Dia(s) Fine el: 20/03/2019

Sin otro particular, atentamente le saluda,



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
NÚMERO 1 DE BARCELONA**

Juicio ordinario nº 362/2017

**SENTENCIA NÚM. 49/19**

En Barcelona, a 13 de febrero de 2019

Vistos por mí, Guillem Soler Solé, magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 1 de esta localidad, los presentes autos de juicio ordinario seguidos con número 362 de 2017, a instancia de [REDACTED] y [REDACTED], representados por la procuradora de los tribunales Sra. Ribas y asistidos por la letrada Sra. Díaz, contra RESTOTEL, S.A., representada por la procuradora de los tribunales Sra. Isern y asistida por el letrado Sr. de Mendoza, CLUBOTEL LA DORADA, S.L., representada por el procurador de los tribunales Sr. Acín y asistida por el letrado Sr. Rocabert, MEDHOTEL GROUP, S.L., declarada en rebeldía procesal, y contra CLUBESTELA DORADA, S.L., representada por el procurador de los tribunales Sr. Acín y asistida por el letrado Sr. Rocabert. Es objeto del presente proceso la nulidad de un contrato de aprovechamiento por turnos.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Fue repartida a este juzgado demanda de juicio ordinario promovida por [REDACTED] y [REDACTED] contra RESTOTEL, S.A., CLUBOTEL LA DORADA, S.L., MEDHOTEL GROUP, S.L. y contra CLUBESTELA DORADA, S.L. en la que insta la nulidad o subsidiaria resolución del contrato de [REDACTED] con obligación solidaria de las demandados de devolver a los actores de las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados del contrato (108.720 euros en concepto de pago del precio y 8.973,24 euros en concepto de cuota de mantenimiento, más las que resulten pagadas y probadas) y como consecuencia del incumplimiento del art. 11, la devolución de otros 108.720 euros, con los intereses legales desde la presentación de la demanda y los procesales desde la sentencia, sin perjuicio de que el juzgador, de oficio, entienda que es de aplicación la regla del art. 1303 CC y conceda los intereses desde la fecha del contrato. Subsidiariamente, que se declare la improcedencia del cobro anticipado, con devolución de 217.440 euros, con declaración de la nulidad de la cláusula de cuota de servicio. Subsidiariamente, la declaración de la abusividad de varias cláusulas contractuales.

**SEGUNDO.-** Admitida la demanda y emplazadas las demandadas, alegan improcedencia de la nulidad y falta de legitimación pasiva y se oponen en cuanto a las consecuencias económicas de una hipotética nulidad.

Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validan

Validat per Soler Sole, Guillem:

Data i hora 14/02/2019 11:11





**TERCERO.-** Convocadas las partes a la audiencia previa, comparecieron todas ellas. La parte actora propuso como medios de prueba el interrogatorio de las demandadas, la documental aportada con la demanda, documental aportada en el acto, requerimiento a CLUBOTEL LA DORADA (contrato de gestión de cobros con CLUB ESTELA DORADA y contrato de prestación de servicios que la faculte como empresa de mantenimiento de los complejos comercializados en el contrato objeto de la demanda), requerimiento a CLUB ESTELA DORADA (contrato de prestación de servicios que la faculte como empresa de mantenimiento de los complejos comercializados en el contrato objeto de la demanda, por los que constaría que han percibido cobros) y a MEDHOTEL, S.L. (titularidad de los complejos).

**CUARTO.-** CLUB ESTELA DORADA propuso la documental ya aportada y el interrogatorio de los actores. CLUBOTEL LA DORADA propuso la documental aportada y el interrogatorio de los actores. RESTOTEL propuso la documental aportada, el interrogatorio de los actores y la testifical escrita de OGISAKA GARDEN e INTERVAL INTERNACIONAL, para certificación de los usos de los complejos por parte de los actores.

**QUINTO.-** Se admitió toda la prueba y se señaló para el juicio el día 14 de enero de 2015, en el que se practicó la prueba, excepto el interrogatorio de MEDHOTEL (por incomparecencia) y de la codemandante (por renuncia a la prueba). Tras ello las partes formularon conclusiones y quedaron las actuaciones concluidas para dictar sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- Ley de aprovechamiento por turnos.** La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, ha sido derogada por el RDL 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio. Ello no obstante, dada la fecha del contrato, 2007, debemos acudir a la primera normativa. Según su art. 1, "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. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos. En todo caso, dentro de un*





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validan

Validat per Soler Sole, Guillem:

Data i hora 14/02/2019 11:11

régimen, los turnos han de tener todos la misma duración. A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho. 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”.

**SEGUNDO.-** Según el art. 3, la duración del régimen será de tres a cincuenta años; según el art. 8 (Información general), se deberá editar un documento informativo con el carácter de oferta vinculante, que entregará gratuitamente (...). En tal documento se mencionarán los siguientes extremos: a) Identidad y domicilio b) La naturaleza real o personal de los derechos que van a ser objeto de transmisión. d) Descripción precisa del inmueble sobre el que se ha constituido el régimen y de su situación, y si la obra está concluida o se encuentra en construcción. e) Los servicios comunes. f) Instalaciones de uso común. h) Precio medio, los gastos anuales i) Información sobre el número de alojamientos susceptibles de aprovechamiento por turno y del número de turnos por alojamiento. j) Información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según esta Ley, para ejercitarlo. Según el art. 9 (Contenido mínimo del contrato), “el contrato deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos: los datos de la escritura reguladora del régimen, Referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. 4º Expresión de que la obra está concluida o se encuentra en construcción, El precio que deberá pagar el adquirente y la cantidad que conforme a la escritura reguladora deba satisfacer anualmente, una vez adquirido el derecho, a la empresa de servicios o al propietario que se hubiera hecho cargo de éstos en la escritura reguladora, También se hará expresión del importe de los impuestos que, conforme a lo





establecido en la presente Ley, lleva aparejada la adquisición, así como una indicación somera de los honorarios notariales y registrales para el caso de que el contrato se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad, Inserción literal del texto de los arts. 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato, los Servicios e instalaciones comunes que el adquirente tiene derecho a disfrutar y, en su caso, las condiciones para ese disfrute, Si existe o no la posibilidad de participar en servicios de intercambio de períodos de aprovechamiento. Cuando exista esta posibilidad, se expresarán los eventuales costes y se hará referencia al documento acreditativo sobre el intercambio previsto en el art. 8.2.k) de esta Ley, Si existe la posibilidad de participar en un sistema organizado de cesión a terceros del derecho objeto del contrato. 4. Todo el contenido del documento informativo previsto por el apartado 2 del artículo anterior deberá incorporarse y formar parte integrante del contrato. El incumplimiento de estas obligaciones implica el deber de información a los efectos establecidos en el artículo siguiente”.

### TERCERO.- Doctrina jurisprudencial.

Según la STS, Civil sección 1 del 21 de noviembre de 2016, “La sentencia núm. 192/2016 de 29 marzo (rec. 793/2014) , seguida de otras en igual sentido (como más reciente la núm. 449/2016 de 1 julio), contiene las siguientes consideraciones: «A) Determinación del objeto. El artículo 1.1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, dice que «el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo. A efectos de comprobar a cuál de dichas modalidades corresponde el contrato litigioso conviene transcribir el contenido del apartado 6. En él se dice lo siguiente: "los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas, siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho".....» En el presente caso -como en el resuelto por dicha sentencia- no sólo falta cualquier referencia por las demandadas a que el contrato estuviera sujeto a dicha modalidad de arrendamiento, sino que claramente se desprende de su contenido que no se ajusta a dicha previsión legal pues se «compra» junto con un derecho de aprovechamiento por turno, un «derecho de asociación» a un club para uso de un apartamento por turno sin fijación de plazo. Excluida tal posibilidad de arrendamiento, nos encontraríamos ante la constitución de un derecho real limitado al que resultaría de aplicación la necesidad de determinación contenida en el artículo 9.1.3 .º en cuanto el objeto ha de





ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7, según el cual: «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» (Sentencia núm. 568/2016 de 28 de septiembre ).

Esta Sala ha establecido ya como doctrina jurisprudencial en sentencia 775/2015, de 15 enero y ha reiterado en la 460/2015, de 8 septiembre , que:«En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el artículo 1.7 en relación con el 9.1.3.º de la citada Ley». Dicha doctrina ha de ser mantenida en el presente caso en el cual, como en los contemplados por las referidas sentencias, no se ha configurado un arrendamiento en la forma establecida en el artículo 1.6 como derecho personal de aprovechamiento por turno; único caso en que cabe admitir -porque la ley así lo permite- que se trate de un alojamiento «determinable por sus condiciones genéricas». Por tanto nos encontramos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho, según lo dispuesto en el citado artículo 1.7 de la Ley 42/1998, pues la suite que parcialmente se adquiere es flotante, es decir, puede variar, y el período se denomina semana «super red», lo que acarrea una indeterminación en el objeto transmitido que la propia Ley 42/98 y el art. 1273 del C. Civil , sancionan con la nulidad del contrato.

**CUARTO.-** Pues bien, acudiendo a estos criterios y al contrato objeto de la demanda (que se refiere al sistema flotante), se constata con claridad, por un lado, que le es aplicable la ley indicada y, por el otro, que no cumple suficientemente con las exigencia de determinación del objeto. En primer lugar, la falta de concreción de la duración, lo que le convierte en potencialmente indefinido. En todo caso debe reputarse de insuficiente la referencia al derecho personal de uso y disfrute de tres periodos turísticos en el sistema flotante de MEDHOTEL CLUB perteneciente a la temporada flexible y con una ocupación máxima de 6 personas en cualquiera de los complejos descritos en el anexo. Se aprecia inconcreción en la fijación del momento y del apartamento, sin perjuicio de la remisión al anexo.





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validan

Validat per Soler Sole, Guillem

Data i hora 14/02/2019 11:11

Asimismo, se observan insuficiencias en la información en cuanto a los inmuebles a los que se aplica, así como respecto a la información registral. De este modo se generan dudas relevantes en cuanto a la naturaleza del derecho que se está adquiriendo. En cuanto a la duración, indefinida, debe estarse (a los efectos de constatar si se respeta la limitación legal) a la fecha de la transmisión, que en este caso se produjo en 2007, con independencia de que la constitución del régimen pudiera ser anterior. Los dos motivos de nulidad expuestos (objeto y duración) son suficientes para apreciar la nulidad del contrato, por lo que ya no es necesario entrar en la posible nulidad basada en los cobros de anticipos prohibidos.

#### QUINTO.- *Levantamiento del velo.*

En cuanto a esta institución, la STS 572/2016, de 29 de septiembre, recoge que “la doctrina del levantamiento del velo opera con una finalidad concorde a los remedios tendentes a facilitar la efectividad o cobro del derecho de crédito, interesa señalar que las anteriores notas de excepcionalidad y aplicación restrictiva, fuera de un contexto de interpretación estricta o literal de las mismas, refieren, más bien, la necesaria aplicación prudente y moderada que debe acompañar a esta figura. De forma que la excepcionalidad así entendida resulta observada, en estos supuestos, cuando la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo responda, a su vez, al carácter subsidiario con que operan estos remedios tendentes a facilitar el cobro del derecho de crédito, esto es, cuando la parte actora y acreedora no disponga de otra acción o recurso específico al respecto para hacer efectivo el cobro (...). Todo ello, como más adelante se expone, sin perjuicio de los propios presupuestos de aplicación de esta figura que determinan, con su fundamento primario a la cabeza, que en los casos en que concurren resulte ajustado a Derecho trascender el principio de la eficacia relativa de los contratos ( artículo 1257 del Código Civil ) en orden a la legítima protección del derecho de crédito». Centrados en la aplicación prudente de esta figura, de acuerdo con la acreditación de las circunstancias que pongan en evidencia el abuso de la personalidad de la sociedad, debe tenerse en cuenta lo declarado por esta Sala en la sentencia núm. 326/2012, de 30 de mayo, que a los efectos que aquí interesan, precisa lo siguiente: «[...] Estas circunstancias pueden ser muy variadas, lo que ha dado lugar en la práctica a una tipología de supuestos muy amplia que justificarían el levantamiento del velo, sin que tampoco constituyan *numerus clausus*. En cualquier caso, no pueden mezclarse un tipo de supuestos con otro, pues en la práctica cada una de ellos requiere sus propios presupuestos, además, pueden conllevar distintas consecuencias. Por ejemplo, no es lo mismo la confusión de patrimonio y de personalidades, habitualmente entre sociedades de un mismo grupo o entre la sociedad y sus socios, que los casos de sucesión empresarial o de empleo abusivo de la personalidad jurídica de la sociedad por quien la controla para defraudar a terceros”.





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validan.

Validat per: Sciler Sole, Guillem:

Data i hora: 14/02/2019 11:11

#### **SEXTO.- Legitimación pasiva.**

Ninguna duda cabe en cuanto a la legitimación pasiva de RESTOTEL, parte del contrato. Expone esta parte que no pertenece a ningún grupo, tampoco a ONAGRUP o CLUB ESTELA DORADA, dedicadas a los servicios de mantenimiento por los que cobran de los clientes y que integran un objeto diferenciado de la transmisión. RESTOTEL actúa en nombre y por cuenta propia y negocia y comercializa los turnos de los derechos adquiridos del sistema flotante MEDHOTEL CLUB. Una vez efectuada la transmisión, la relación de los clientes se refiere a las empresas de servicios. Ello explica que desde entonces la única empresa perceptora de los pagos sea la empresa de servicios.

CLUBOTEL alega que son meras empresas de prestación de servicios, por lo que desconoce las condiciones del contrato principal. MEDHOTEL CLUB sería la promotora, RESTOTEL la transmisora, CLUBESTELA DORADA la empresa de servicios (mantenimiento de los complejos, check-in, reservas, depósitos, cobros de las cuotas de servicios) y CLUBOTEL LA DORADA colaboraría con la anterior exclusivamente en la gestión de los cobros. Por otro lado, INTERVAL gestionaría los intercambios. ONAGRUP sería un nombre comercial para disponer de una imagen corporativa, a la vista de que hay complejos con regímenes mixtos y que en los mismos pueden operar varias empresas de servicios. Con independencia de ello, las empresas serían absolutamente autónomas, lo que explicaría que CLUBOTEL LA DORADA no aparezca en el contrato y que CLUB ESTELA aparezca como empresa de servicios que debe percibir los pagos. CLUBOTEL LA DORADA admite haber realizado el cobro online de la cuota de 2009, 2010 y 2011 (3.698 euros), sin perjuicio de los pagos que se puedan haber realizado a CLUB ESTELA. En cualquier caso, las funciones estarían delimitadas y diferenciadas (venta y prestación de servicios), y se explicarían por la complejidad del sector. Ello explica la diferencia entre precio y cuotas de mantenimiento. Por todo ello no procedería la solidaridad, según CLUBOTEL.

Por su parte, CLUB ESTELA DORADA admite haber recibido en concepto de cuotas de servicios 8.973,24 euros de 2008 a 2015, si bien posteriormente precisa que son 6.314,69 euros. Su actuación se limitaría al servicio de mantenimiento.

**SÉPTIMO.-** Pues bien, sin perjuicio de que las codemandadas no han cumplimentado de manera exhaustiva los requerimientos efectuados y que subsisten algunas dudas de las condiciones contractuales en que se concreta el modo de coordinar sus actividades, lo cierto es que no se tiene suficiente constancia de la concurrencia de los requisitos propios del levantamiento del velo, referidos a la unidad de caja, de dirección,







Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validen

Data i hora 14/02/2019 11:11

Validat per Soler Sole, Guillem:

confusión de patrimonios, identidad de centros, de domicilio social, las administraciones comunes, entre otros. En última instancia, la parte actora ha acudido a elementos indiciarios no suficientemente concluyentes, como el hecho de haberse recogido la contestación por parte de una codemandada en nombre de la otra. La cuestión relativa al uso de la marca ONA GRUP puede explicarse suficientemente por la interrelación de las actividades de las diferentes empresas, a los efectos de otorgar una cierta continuidad, pero es por sí mismo insuficiente para generar una solidaridad respecto de dos tramos de intervenciones contractuales tan diferentes como son la compra venta y la prestación de los servicios. A estos efectos, hay que tener presente que ONAGRUP no aparece en el contrato. Por otro lado, el mero hecho de que una de las codemandadas no haya comparecido para declarar es insuficiente para considerar que dispone de legitimación pasiva, y ello porque el art. 304 LEC es una mera facultad judicial, que no necesariamente tiene que aplicarse, y porque otras codemandadas sí comparecidas han sostenido de modo expreso la tesis de la individualización de las actividades y de la autonomía entre las sociedades, como base para excluir cualquier tipo de solidaridad fundada en el levantamiento del velo. La existencia de hasta cinco sociedades distintas genera innegablemente una cierta complejidad, pero ello no es suficiente, por sí mismo, para acudir al levantamiento del velo, institución que debe aplicarse con cautela.

Debe añadirse un último argumento, en todo caso complementario y no principal, a favor de no acudir al levantamiento del velo: partiendo de la necesaria cautela con que debe ser interpretado, una de sus finalidades es evitar que en el marco de una actuación fraudulenta o de confusión societaria, un cliente, consumidor o acreedor pueda quedarse sin alternativa en su reclamación, ya sea por no existir otra sociedad ante la que reclamar o por no disponer de una probabilidad razonable de hacer efectiva la reclamación frente a la misma. Este no es el presente caso, dado que ninguna duda hay de la legitimación pasiva total y global de RESTOTEL, parte del contrato.

En definitiva, no se accederá a la solidaridad indicada, con lo que debe reputarse a MEDHOTEL como mera promotora y a las otras dos codemandadas como meramente empresas de servicios, por lo que la condena únicamente les afectará en la medida que los efectos de la nulidad alcancen a alguna de las cantidades que hayan podido percibir precisamente como empresas prestadoras de servicios posteriores a la contratación.

**OCTAVO.- Efectos de la nulidad.** En cuanto a los efectos de la nulidad,





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validen

Validat per Soler Sole, Guillem:

Data i hora 14/02/2019 11:11

según la STS, Civil sección 1 del 29 de marzo de 2016, "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 legales, pero no ha sucedido así en el presente supuesto en el cual, como se ha dicho, los demandantes han disfrutado durante once años de los alojamientos que el contrato les ofrecía e incluso suscribieron uno nuevo, por lo que el reintegro de cantidades satisfechas no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años. En consecuencia, de la cantidad satisfecha de 8.941 libras esterlinas únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por los treinta y nueve años no disfrutados (concretamente 6.973,98 libras esterlinas), partiendo de la atribución de una duración contractual de cincuenta años, que es la máxima prevista por la ley, con aplicación de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda".

**NOVENO.- Precio, deducción por cesión y descuento por compensación.** En este caso el precio del contrato se fija en 61.489 euros, si bien se aplica un descuento de 27.216 euros por no usar los periodos turísticos durante los años 2008, 2009 y 2010. Por otro lado, en un documento autónomo, denominado "deducido del precio de la compraventa", se identifica a los actores como cedentes y RESTOTEL como beneficiaria, y tiene por objeto la cesión de dos periodos de ocupación de Mallorca, por un importe de 47.231 euros. Pues bien, se discute si dentro del precio a devolver debe incluirse o no la deducción de los 47.231 euros por la cesión a las demandadas de dos derechos de aprovechamientos de los que eran titulares previamente los actores, y el descuento de 27.216 euros en concepto de compensación por renuncia a usar los actores los periodos turísticos de 2008 a 2010. En caso negativo, el precio sería de 34.273 euros y en caso positivo 108.720 euros. En caso de computar la permuta pero no el descuento, 81.504 euros. Se optará por esta última alternativa. A estos efectos, lo relevante, a los efectos restitutivos derivados de la nulidad, es el precio estricto del contrato y este no es sino el valor económico efectivamente aportado y abonado por los actores. Por ello debe darse una respuesta distinta a la cesión y al descuento. El descuento es una especie de condicionante interno del contrato, en forma de imposibilidad por renuncia a disfrutar de unos determinados usos, renuncia que condiciona, disminuyéndolo, el valor de lo comprado, lo que implica precisamente la rebaja del precio. Y lo hace simultáneamente, puesto que en el mismo acto





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validen.

Data i hora 14/02/2019 11:11

Validat per Soler Sole, Guillem.

de firmar el contrato se incluye ese condicionante, que delimita tanto el objeto como el precio. No es, por el contrario, un activo patrimonial previo de los actores que aportan externamente a la demandada como forma de pago del precio. Es por ello que no puede incluirse este concepto en el precio asumido por los actores. En sentido contrario y aplicando estos mismos criterios, sí debe incluirse los aprovechamientos de los que eran titulares previamente los actores y que la misma demandada, que los adquiere como beneficiaria, valora en un importe determinado, lo que hace en concepto de "deducido del precio de la compraventa". En este caso la reducción del precio se produce por la traslación de un activo patrimonial titularidad de los actores en favor de la demandada, sin que ésta, que valora el activo, les abone ninguna cantidad, sino que se limita a deducir el valor del precio. Es por ello que sí que debe reputarse como parte del precio, en sentido amplio, asumido por los actores. Por todo ello debemos partir de los 81.504 euros indicados y aplicar los parámetros fijados por el TS. El contrato era indefinido, por lo que acudiremos al periodo máximo de 50 años. Consta que los actores han disfrutado de 6 años y 7 meses, por lo que el importe del precio a devolver es 70.778,07 euros.

**DÉCIMO.- Cuotas de mantenimiento.** Sostiene la parte actora que ha abonado 8.973,24 euros en concepto de cuotas de mantenimiento. Se ha generado controversia en cuanto al concreto importe de este concepto sin que la prueba practicada haya permitido precisarlo de modo concluyente. Es por ello que, siendo su devolución un efecto derivado de la declaración de nulidad, se efectuará un pronunciamiento genérico sin perjuicio de su concreción en ejecución de sentencia.

**UNDÉCIMO.- Anticipos prohibidos.** No se ha analizado anteriormente la existencia de anticipos prohibidos al no ser necesario para la apreciación de la nulidad, puesto que para tal efecto era suficiente la constatación de las insuficiencias en el contenido del contrato, especialmente en cuanto a su objeto y duración. Ello no obstante, debe analizarse ahora si se ha producido algún anticipo prohibido que deba generar el efecto pretendido de devolución doblada.

Según el art. 10 (Desistimiento y resolución del contrato), 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. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno. 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.

Según el art. 11 (Prohibición de anticipos), 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. 2. 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.

No es un requisito haber instado el desistimiento o la resolución para ejercitar la acción del art. 11. Únicamente es relevante si se ha producido el pago anticipado dentro del plazo de desistimiento o de resolución. En este caso debe entenderse por pago por anticipado los pagos en sentido estricto. Es decir, se excluirá de esta acción tanto el descuento por renuncia al uso de los aprovechamientos (que ni siquiera se ha considerado parte del precio) como la deducción por cesión de los dos turnos, puesto que si bien sí que se ha considerado parte del precio, no puede calificarse como "pago de un anticipo" a efectos del art. 11, puesto que no es el pago de un importe que se pueda devolver doblado, sino la aportación de dos turnos, lo que nos llevaría al absurdo de tener que devolver cuatro turnos. En definitiva, los efectos del art. 11 deben circunscribirse a pagos estrictos, de dinero, que se hayan efectuado en los plazos indicados. El contrato es de 7 de noviembre de 2007, por lo que en este supuesto se halla el pago de 3.020 euros, del mismo día del contrato, y el de 29.953 euros, de 10 de diciembre de 2007. A la devolución de estas cantidades se condenará a RESTOTEL, no doblado, porque no se solicita dobladas, es de suponer porque en el marco de la acción de nulidad ya se solicita la devolución del precio.

**DECIMOSEGUNDO.- Intereses.** En cuanto a los intereses, se impondrán los intereses legales desde la presentación de la demanda, como se solicita en primer lugar en el apartado 1D del suplico de la demanda.

**DECIMOTERCERO.- Costas.** El artículo 394.1 de la ley de Enjuiciamiento

Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validen

Validat per Soler Sole, Guillem:

Data i hora 14/02/2019 11:11





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validen

Validat per Soler Sole, Guillem:

Data i hora 14/02/2019 11:11

Civil dispone que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, mientras que en caso de estimación parcial, cada una de las partes asumirá las costas propias y las comunes por mitad. No se impondrá a la parte actora las costas procesales de ninguna de las partes demandada, incluso las que no han sido expresamente condenadas al pago de una cantidad concreta, y ello por dos motivos. En primer lugar, el importe de las cuotas de mantenimiento ha quedado relativamente abierta y deberá concretarse, en su caso, en sede de ejecución de sentencia, por lo que tales demandadas podrán quedar afectadas por tal pronunciamiento. En segundo lugar, y con independencia de ello, incluso para el caso de que alguna de las codemandadas no tenga que asumir finalmente ninguna cantidad, se dispone de un argumento basado en las dudas de hecho y de derecho puestas de manifiesto para no imponer las costas procesales a la parte actora: se trata de la elevada complejidad de la organización societaria de todas las empresas que intervienen en la venta del producto y la prestación de los servicios, operando por otro lado bajo la misma marca y desconociendo la parte actora previamente a la demanda cuáles de esas empresas estarán activas y respecto de cuáles estará en disposición de obtener una restitución efectiva. Este conjunto de circunstancias, motivada por el sistema de organización adoptado por las mismas demandadas, justificaba dirigir la demanda contra todas ellas. Aunque finalmente no se ha accedido a acudir a la doctrina del levantamiento del velo, las dudas de hecho y derecho que rodean esta cuestión se han mantenido incluso hasta el momento de dictar sentencia, por lo que se reputa justificado no imponer a la actora en ningún caso las costas de alguna parte demandada.

### FALLO

Estimo parcialmente la demanda promovida por [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra RESTOTEL, S.A., CLUBOTEL LA DORADA, S.L., MEDHOTEL GROUP, S.L. y CLUBESTELA DORADA, S.L., declaro la nulidad del contrato de [REDACTED] condeno a RESTOTEL, S.A. al pago a los actores de 70.778,07 euros en concepto de devolución de precio y 32.973 euros en concepto de anticipos prohibidos, así como a la devolución de las cuotas de mantenimiento abonadas por los actores, a determinar en ejecución de sentencia, concepto respecto del cual se condena solidariamente al resto de codemandadas en la medida en que hayan percibido tales cuotas de mantenimiento, en todos los casos con los intereses legales desde la presentación de la demanda.

No se imponen las costas procesales a ninguna de las partes.

Notifíquese la presente sentencia a las partes personadas.





Aquest document tindrà validesa si és signat amb una signatura manuscrita per les persones que el validen - Este documento tendrá validez si es firmado con una firma manuscrita por personas que lo validan

Validat per: Soler Sole, Guillem:

Data i hora 14/02/2019 11:11

Contra la presente sentencia cabe de interponer recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Barcelona en el plazo de VEINTE días, presentando escrito en este juzgado, a contar desde el siguiente a su notificación, previo abono del depósito o la tasa legal correspondiente.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá certificación para su unión a los autos a que se refiere, definitivamente juzgando en primera instancia lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Ha sido publicada la anterior sentencia, de lo que yo, el Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.

