



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5  
Avda. Chayofita s/n. Los Cristianos  
Arona  
Teléfono: 922 74 73 31/32  
Fax.: 922 74 73 30  
Email.: instancia5.aron@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000176/2018  
NIG: 3800642120180001673  
Materia: Acción declarativa  
Resolución: Sentencia 000422/2018  
IUP: OR2018010124

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	[REDACTED]		Buenaventura Alfonso Gonzalez
Demandante	[REDACTED]		Buenaventura Alfonso Gonzalez
Demandado	Silverpoint Vacations SL		Pedro Antonio Ledo Crespo

## SENTENCIA

En Arona, a 13 de diciembre de 2018.

VISTOS por el Il. Sr. D. JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ, JUEZ del Juzgado de Primera Instancia Número 5 de esta ciudad y su partido judicial, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO número 176/2018, instados por D<sup>a</sup> [REDACTED] y D<sup>a</sup> [REDACTED] contra SILVERPOINT VACATION SL. El objeto del proceso lo constituye una pretensión de nulidad contractual.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** - El procurador de los tribunales don Buenaventura Alfonso González, en nombre y representación de D<sup>a</sup> [REDACTED] y D<sup>a</sup> [REDACTED] interpuso demanda de JUICIO ORDINARIO contra SILVERPOINT VACATIONS S.L., demanda en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró pertinentes en apoyo de su pretensión, terminó suplicando al Juzgado que se dicte sentencia por la que se declare:

1.- La nulidad radical o subsidiaria resolución de los contratos a que se refiere la presente demanda, así como cualesquiera otros anexos de dicho contrato, en ambos casos con obligación para las demandadas de devolver a nuestra mandante las cantidades satisfechas en concepto de pagos derivados de los referidos contratos, por importe de SETENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS Euros con OCHENTA Y OCHO Céntimos. (70.836,88 €), más los intereses devengados desde la interposición de la demanda; con expresa condena en costas a la contraparte.

2.- La improcedencia del cobro anticipado a mi mandante, de las cantidades satisfechas en concepto de anticipo de Treinta y Ocho Mil Ciento Ochenta y Dos Euros con Trece céntimos (38.182,13 €), por razón de los meritados contratos con la obligación de devolver a nuestra poderdante dichas cantidades por duplicado 76.364,26 € de las que solo se reclamarán Treinta y Ocho Mil Ciento Ochenta y Dos Euros con Trece céntimos (38.182,13 €), por encontrarse la otra parte incluida dentro de la totalidad del

precio reclamado en el punto primero de este suplico por el precio de los contratos, en virtud del artículo 13 de la ley 4/2012.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



3.- Se declare la nulidad de la cláusula de la cuota de mantenimiento y como consecuencia de ello la devolución de los importes abonados por tal concepto asciendo al mismo a la cantidad de Seis Mil Setecientos Cincuenta y Siete Euros con Sesenta y Dos Céntimos (6.757, 62 €).

4.- Los intereses devengados desde la interposición de la demanda, sin perjuicio de que el Juzgador, de oficio, entienda que es de aplicación la regla del art. 1300 C.C., y conceda los intereses desde la fecha de suscripción del contrato, y las costas del presente proceso.

5.- Y en todo caso, la condena en costas en virtud del artículo 394 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

**SEGUNDO.**-Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada para que en el plazo de veinte días procediera a contestar la demanda.

La parte demandada SILVERPOINT VACATIONS S.L. compareció representada por el procurador de los tribunales D. Pedro Antonio Ledo Crespo, contestó a la demanda e interesó la desestimación de la pretensión actora con condena en costas a la parte demandada.

**TERCERO.**- Convocadas las partes a la preceptiva audiencia previa al juicio que señala la Ley, y llegado el día señalado, comparecieron ambas partes, exhortándose a las mismas para que llegaran a un acuerdo, que no se logró, afirmándose y ratificándose en sus respectivos escritos de demanda y contestación, y realizando las manifestaciones que obran en autos y solicitando el recibimiento del pleito a prueba, todo lo cual consta debidamente registrado en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen, con el resultado que obra en autos.

**CUARTO.**- La única prueba admitida fue de carácter documental. El pleito quedó visto para sentencia.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.**- *Nulidad contractual.*

El objeto de litigio lo constituyen los siguientes contratos:

- Contrato de fecha [REDACTED] de 2014 de compraventa de participaciones sociales, correspondientes a una participación social de Palm Beach Tenerife [REDACTED] SL por importe de 37.120 €.

- Contrato de fecha [REDACTED] de 2014, en virtud del cual los demandantes adquirieron dos afiliaciones a Club Paradiso identificadas como City-[REDACTED] y City-[REDACTED], con fecha de primera ocupación en el año 2015 y por importe de 36.099,90 Libras

#### **A) Ámbito subjetivo.**

La parte demandada cuestiona que los demandantes tengan la condición de consumidores.

No cabe cuestionar la condición de consumidores de los demandantes. La doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo (entre otras STS 16/2012 de 16 de enero) considera:

- Que el concepto de consumidor a efectos de la Ley 42/1998 debe entenderse en el sentido de *persona que actúa en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o*



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



*profesional*; es decir, es un concepto equivalente al recogido en el RD-Leg. 1/2007 y en la normativa comunitaria que esta norma transpone.

- Que el hecho de que estos contratos incluyan la posibilidad de reventa y la circunstancia de que, en una eventual reventa el adquirente actúe con ánimo de lucro, no excluye la condición de consumidor del adquirente en tanto en cuanto no exista habitualidad en tal conducta de reventa. Esa habitualidad es elemento que puede determinar que el adquirente no actúe como consumidor, sino como empresario, en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional.

En este caso, según consta en autos, los demandantes adquirieron un total de dos membresías y suscribieron un contrato de "compraventa de participaciones sociales". La parte demandada, en esencia, considera que a los demandantes no se les puede considerar por dos razones: a) precisamente, por haber suscrito un contrato de participaciones sociales; b) por haber listado las mebresías para su reventa (docs. 8 y 8bis de la contestación). Ninguno de los dos argumentos puede acogerse.

Comenzando por la segunda cuestión, aunque los demandantes hubiesen adquirido algunos productos con una intención de inversión y de obtención de un beneficio a futuro, esto no denota una habitualidad que convierta a los demandantes en unos profesionales del sector. Los demandantes no son personas que orientan su actividad profesional al lucro o beneficio en transacciones de esta índole, como forma de vida o como actividad principal o relevante.

Cualquier consumidor está en su perfecto derecho de invertir su dinero con el propósito de obtener un cierto rendimiento a futuro y esto, en ningún caso, le priva de su condición de consumidor. Los demandados no se dedican a "traficar" con este tipo de productos como actividad profesional, en el modo, por ejemplo, que lo hace la parte demandada. Carece de todo sentido pretender comparar los "intentos de reventa" a través de la inclusión en una lista de reventa, con una actividad similar a la que realiza la demandada, ésta sí con carácter profesional. Al fin y al cabo, esto es lo que supone negar la condición de consumidor al actor: que algunas o varias reventas (o el mero hecho de listar para reventa, que es lo que ha ocurrido en este caso) sean equiparadas a una suerte de actividad empresarial análoga a la que ella realiza. La comparación no es sostenible. Una cosa es que los actores compren a modo de inversión y con una intención de reventa y, otra, que actúen como profesiones, con habitualidad, en el sentido de convertir tal actividad en una fuente de ingresos regular o en una forma de vida, como si fuesen empresarios del sector.

Por otro lado, tampoco en los contratos consta elemento alguno que permita sostener que la adquisición se hace por los compradores en el marco de una actividad empresarial o profesional propia. El hecho de que los actores hayan listado para reventa dos membresías, no determina tal cosa, máxime cuando es el propio vendedor el que facilita este tipo de operaciones sin dar a los adquirentes un trato diferente al de consumidor, utilizando siempre los mismos contratos tipo. Así es obvio que la demandada no desconoce las circunstancias concurrentes en los adquirentes; sin embargo, no les da un tratamiento diferente que, de alguna forma, permita entender que los trata como profesionales del sector. Por tanto, no es razonable que se cuestione su condición de consumidores cuando es la propia demanda la que, hasta cierto punto, promueve y alienta esa forma de inversión.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



Por lo que se refiere a la primera cuestión, la adquisición de una participación social, suponiendo que el contrato sea tal cosa (a lo que me referiré más abajo), el hecho de un particular adquiera participaciones sociales o acciones de sociedades de capital no le convierte en ningún profesional del sector y no refleja ningún tipo de habitualidad en este tipo de operaciones. Quien compra acciones del Banco Santander no se convierte, por arte de birlibirloque, en un profesional del sector bancario y quien compra acciones de Telefónica tampoco se convierte en un profesional del sector de las telecomunicaciones. La compra de una participación social en una empresa del sector del aprovechamiento por turno (suponiendo que sea tal cosa) no convierte a los adquirentes de tal participación en profesionales del sector. Siguen siendo consumidores en tanto en cuanto estamos ante una actividad aislada inversora que es perfectamente legítima, conforme he dicho más arriba, con las expectativas de lucro que cualquier consumidor puede tener. Ser dueño acciones o participaciones sociales, por sí, no convierte a nadie en empresario o profesional de un sector.

## **B) Ámbito objetivo. Nulidad contractual.**

### **b.1.- Primer contrato.**

Si bien no se cuestiona el sujeción del segundo contrato a la Ley 4/2012, sí que se cuestiona la sujeción a tal norma del primer contrato. La parte actora sostiene que estamos ante un contrato de compraventa de participaciones sociales y, en consecuencia, la norma de referencia, en su caso, será la rectora de las sociedades de capital.

El contrato de compraventa de participaciones sociales, fechado el [REDACTED] de 2014, ciertamente configura la transmisión como la venta de "una participación social, la número 6, representativa del 16,66% del capital social de Palm Beach Tenerife [REDACTED] SL".

Ahora bien, si acudimos al documento "Acuerdo de Socios de Palm Beach Tenerife 026 SL", lo primero que debe resaltarse es que la titularidad de una participación da derecho a disfrutar de una semana al año en un complejo vacacional conforme a un turno rotatorio dispuesto por Silverpoint Vacations SL. Del documento nº 2 de los unidos a la demanda (encabezado con un logotipo de Palm Beach Club, firmado por los actores y por la demandada) cabe deducir, que Palm Beach Tenerife [REDACTED] SL es una empresa que ostenta la titularidad de 52 derechos de aprovechamiento por turno semanales (o "52 certificados de propiedad") en un alojamiento del complejo Palm Beach Club. Con la adquisición de una participación, el socio adquiere el derecho a disfrutar para sí una semana al año en tal apartamento, conforme un turno establecido por Silverpoint como administrador único (y que, además, pone a disposición de los socios un servicio de reserva, para poder dotar de cierta flexibilidad al sistema, tal y como indica el documento de Acuerdo de Socios). Durante los 36 primeros meses el uso es "gratuito" para los socios, pues Silverpoint asume el coste de los "derechos y tasas anuales". Ahora bien, pasados esos tres primeros años, debe entenderse que esos "derechos y tasas anuales" deben ser satisfechas también (lógicamente en la proporción correspondiente) por los demás partícipes.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



Así, aunque se hable de un contrato de participación social, lo que se está vendiendo es, ni más ni menos, un derecho de aprovechamiento por turno sobre una semana en un alojamiento concreto. Aunque durante los 36 primeros meses no haga desembolso alguno por los adquirentes, pasado este tiempo, estos tendrán que abonar los correspondientes "derechos y tasas anuales" que, presumiblemente, no son algo diferente a cuotas de mantenimiento.

La titularidad de la semana adquirida por esta vía es incuestionable pues, según se deriva del reverso del citado documento nº 2, "el comprador por la presente autoriza Silverpoint por medio de poder notarial para que incluya los certificados de la compañía adquiridos por la presente en un plan de alquiler operado por una empresa asociada a Silverpoint..." y, por ello, se ofrece una participación en los beneficios del alquiler. Esto no deja de ser algo equivalente a lo que en otros pleitos se presenta como "listados de semanas para alquiler", sólo que, en vez de percibir una renta, se abona un participación en beneficios.

Es decir, estamos ante lo mismo de siempre: una forma de vender derechos de aprovechamiento por turno evitando aplicar la normativa imperativa a toda costa. Dónde antes se decía que se adquiría una semana, ahora se dice que se adquiere una participación social; dónde antes se hablaba de cuotas de mantenimiento ahora se alude a "derechos y tasas anuales" y se disimulan con una exención durante los tres primeros años; dónde antes se hablaba de listas de reventa y/o alquiler, ahora se alude a un programa de alquiler que sirve para poner a disposición de Silverpoint las semanas vendidas para hacer lo que con ellas le parezca y, en su caso, abonar alguna cantidad a los clientes a modo de beneficios de la mercantil constituida. Todo este esquema se "blanquea" en un aséptico contrato de compraventa de participaciones sociales con el que, además, se pretende presentar a los adquirentes como profesionales y, aunque se les venda lo mismo, una vez más, se hace al margen de lo que dispone la Ley imperativa que rige esta materia.

La parte demandada trata de encuadrar la posibilidad de disfrute de la semana que se asigna a los adquirentes en el marco del art. 93 LSC, como un derecho adicional que la participación asigna a los socios. Sin embargo, lo que no puede pretender la parte demandada es obviar lo que es un hecho notorio: los sistemáticos y continuos pronunciamientos judiciales de instancia, apelación y casación, en los que se anulan contratos de la demandada por transmitir derechos sometidos a la norma imperativa sobre aprovechamiento por turnos con absoluta infracción de ésta. Y ahora, casualmente, se viene a hacer lo mismo, pues se califique como se califique, se está asignado a los adquirentes el derecho a disfrutar de una semana al año en un determinado alojamiento, bajo otra forma contractual. Es decir, lo de siempre pero con otros mimbres, por supuesto, también ajenos a la Ley 4/2012 y, además, con el propósito de presentar a los adquirentes como profesionales, por el hecho de haber adquirido "una participación social". Lo que aquí se presenta es lo mismo de siempre, pero con otro nombre y tratándolo de encuadrar en otra norma. Es un fraude de ley imperativa. Los rasgos del contrato, por mucho que se llame de "venta de participación social" y se haya creado una estructura para sostenlo (la creación de una sociedad limitada a la que Silverpoint provee con 52 semanas de aprovechamiento por turno y todo el aparato que conlleva el funcionamiento de una sociedad limitada), son los propios de los sometidos a la Ley 4/2012 ligeramente maquillados.

La parte demandada, incluso, alude al abono a los partícipes de pingües dividendos, por importe de casi 5.000 € en tres años; sin embargo, ninguna documentación aporta que



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



justifique que haya abonado cantidad alguna a los demandantes. El conjunto documental nº 5 de la contestación a la demanda, ciertamente, cubre las apariencias que pretende dar la demandada a esta nueva modalidad contractual pero, al final, no se aporta documento alguno que justifique ni la realización de transferencia, ni el libramiento de un efecto cambiario, ni nada que acredite que se haya pagado cantidad alguna. En otros pleitos, al hilo de las reventas, la demandada suele manifestar que no tiene siempre esa información porque es algo que atañe a los Clubes; en este caso, sin embargo, como administradora única de la mercantil participada, perfectamente podría haber justificado tales pagos. Así, no hay dividendo alguno cuyo pago esté acreditado.

En consecuencia, estamos ante un contrato de aprovechamiento por turno, sujeto a la Ley 4/2012 que ha sido plenamente preterida. La consecuencia es la nulidad radical, conforme disponen los art. 16.2 y 23.7 de la norma citada. Específicamente, el último precepto reseñado, dispone:

**El contrato por virtud del cual se constituya o transmita cualquier otro derecho, real o personal, por tiempo superior a un año y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año, al margen del presente Título, y con la sola excepción de lo dispuesto en el apartado siguiente, 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.**

Así, el contrato de "venta de participación social" que nos ocupa, simple y llanamente, supone la transmisión de un derecho a utilizar por más un año un inmueble por un periodo de tiempo determinado o determinable anual. La apariencia en la que encuadra es insustancial pues, presenta los mismos elementos que son habituales en esta contratación distorsionándolos en una estructura creada para burlar la norma imperativa. Más allá de la construcción de un andamiaje jurídico para aparentar que estamos ante una transmisión de una participación social, en el fondo, nos encontramos con lo mismo de siempre: la transmisión de un derecho de aprovechamiento por turnos al margen de la norma que debería aplicarse.

## **b.2.- Segundo contrato.**

El segundo contrato podría quedar enmarcado en el ámbito de un producto vacacional de larga duración constituido al amparo del art. 3 de la Ley 4/2012. La parte demandada argumenta que el contrato se ajusta a esa norma, aunque en su exposición parece olvidar el pequeño detalle de que la Ley exige la existencia de un plan de pagos y prohíbe cualquier abono anticipado al margen de tal plan (art. 14.1). En este caso, importe de compra fue financiado, por un lado, por la entidad HMC y, por otro, por la propia demandada. La financiación para el abono del importe total no equivale a ningún plan de pagos, supone, muy al contrario, un pago anticipado del total mediante endeudamiento de los consumidores. Correlativamente, ningún plan de pagos se incluye en el contrato, que debería suministrar claramente la información conforme lo dispuesto en el Anexo II de la Ley 4/2012.

Así, estamos ante un nuevo supuesto de infracción de norma imperativa en perjuicio del consumidor que debe llevar a considerar radicalmente nulo el contrato objeto de litigio conforme el art. 16.2. La ausencia del plan de pagos y la falta de información al respecto, suponen una infracción esencial del contenido imperativo que el contrato debería tener.

## **SEGUNDO.-**

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	





## Consecuencias de la declaración de nulidad. Compensación.

La STS 192/2016 de 29 de marzo, dispone:

*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, acogiéndose así el primero de los pedimentos del «suplico» de la demanda en cuanto al contrato de que se trata sin necesidad de entrar en la consideración de las pretensiones formuladas con carácter subsidiario.*

Este criterio se reitera, por ejemplo, en la STS 38/2017:

*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 podido disfrutar durante tres años de los alojamientos que el contrato les ofrecía, 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, deducido el anticipo, únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por los 47 años no disfrutados (concretamente 9457,34 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, acogiéndose así los pedimentos del «suplico» de la demanda en cuanto al contrato de que se trata sin necesidad de entrar en la consideración de las pretensiones formuladas con carácter subsidiario. A dicha cantidad se le añadirán las 1000 libras de la penalización por el anticipo indebido.*

En este caso, las referencias al art. 1.7 de la Ley 42/1998 deben tenerse por realizadas respecto del art. 23.7 Ley 4/2012.

La parte actora cuantifica el importe reclamado conforme el prorrateo oportuno, que es correcto y, por tanto, debe estarse lo pedido: 70.836,88 €.

Cuatro cuestiones adicionales:



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



- Estamos ante un supuesto de nulidad radical y, en consecuencia, esta opera desde la fecha de firma del contrato. En consecuencia, no procede posponer sus efectos a una eventual entrega de certificados vacacionales. Es más, los certificados vacacionales no están previstos en la Ley 4/2012 y, desde luego, no determinan ningún tipo desplazamiento posesorio en sí, máxime cuando lo único que tiene la demandante es un producto vacacional de larga duración. Por tanto, no cabe supeditar el efecto de la nulidad a una eventual devolución de certificados, pues no es necesaria. El efecto de reversión se produce por disposición de esta sentencia. Del mismo modo, la nulidad del "contrato de compraventa de participación social" determina, por sí, la restitución posesoria de la semana correspondiente al demandado.

- Del mismo modo, no procede reconocer a la parte demandante el derecho a percibir intereses desde la fecha de suscripción del contrato tal y como solicita en su suplico (o más bien, solicita que el juez valore la posibilidad de oficio). En la medida que se procede a la compensación entre importe pagado y tiempo de disfrute posible, solo podrán devengarse intereses sobre el importe que efectivamente debe ser devuelto por el demandado una vez descontados los "disfrutes" obtenidos durante a vigencia contractual.

- No procede restituir las cuotas de mantenimiento abonadas, pues se corresponden al periodo de tiempo en el que los demandantes pudieron disfrutar efectivamente de los derechos adquiridos (y, por tanto, al igual que el importe a devolver debe ser prorrateado en función de tales aprovechamientos efectivos, las cuotas de mantenimiento quedan vinculados a éstos).

- Por último, el prorrateo debe hacerse tomando como referencia, no la fecha de la sentencia, sino la fecha de la demanda, máxime si la parte demandada no justifica que, durante la sustanciación del procedimiento, los demandantes hayan hecho uso de los derechos litigiosos. Desde la presentación de la demanda y con el inicio del efecto de litispendencia una vez admitida a trámite, la validez del contrato queda cuestionada y sólo ante el eventual disfrute del derecho durante el curso del procedimiento se justificaría extender el prorrateo hasta la fecha de la sentencia.

### TERCERO.- Anticipos.

La STS 38/2017 establece:

De acuerdo con el art. 11 de la Ley 42/1998 procede la devolución duplicada del anticipo depositado, sanción legal que no puede eludirse en los casos de nulidad, por lo que en este aspecto la condena asciende a dos mil libras, petición que se plantea en la demanda y se reprodujo en la impugnación de la sentencia de la Audiencia Provincial.

No existe razón alguna para no mantener este criterio bajo la vigencia la Ley 4/2012.

El artículo 13 de la Ley 4/2012 establece que:

1. En los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de producto vacacional de larga duración y de intercambio se prohíbe el pago de anticipos, la constitución de garantías, la reserva de dinero en cuentas, el reconocimiento expreso de deuda o cualquier contraprestación a favor del empresario o de un tercero y a cargo del consumidor, antes de que concluya el plazo de desistimiento.

(...)



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	





3. Los actos realizados en contra de esta prohibición son nulos de pleno derecho y el consumidor podrá reclamar el duplo de las cantidades entregadas o garantizadas por tales conceptos.

El art. 12.2 dispone respecto al plazo de desistimiento:

El plazo para su ejercicio es de catorce días naturales y se computará:

- a) A contar desde la fecha de celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante, si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o, en otro caso, desde la recepción posterior de dicho documento.
- b) Si el empresario no hubiere cumplimentado y entregado al consumidor el formulario de desistimiento previsto en el artículo 11.4, el plazo empezará a contar desde que se entregue al consumidor el formulario de desistimiento debidamente cumplimentado y vencerá, en cualquier caso, transcurrido un año y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante o el de la recepción posterior del documento contractual.
- c) Si el empresario no hubiera facilitado al consumidor la información precontractual mencionada en el artículo 9, incluidos sus formularios, el plazo empezará a contar desde que se facilite dicha información y vencerá transcurridos tres meses y catorce días naturales a contar desde el de la celebración del contrato o de cualquier contrato preliminar vinculante si en ese momento el consumidor recibió el documento contractual o el de la recepción posterior de dicho documento.

En este caso debe considerarse que se ha producido una omisión plena de la obligación que el vendedor tiene de suministrar la información exigida por la Ley. En relación con el primer contrato, por cuanto evidentemente ha ignorado totalmente las disposiciones de la Ley 4/2012. En relación con el segundo contrato, porque ha omitido igualmente un aspecto tan esencial como el relativo a que existe una prohibición de pagos anticipados.

En consecuencia, en este contexto, el plazo de desistimiento se extiende hasta transcurridos tres meses y catorce días desde la firma de los contratos. En ambos casos el pago de los importes debidos se hizo dentro de los tres meses y catorce días reseñados. En el primer contrato, incluso, el pago se hizo antes de la firma del contrato. El contrato está datado el día 5 de enero de 2014, mientras que los pagos son anteriores a tal fecha tal y como se deriva de la estipulación segunda del tal contrato. Del mismo modo, respecto del segundo contrato, la financiación fue obtenida antes del transcurso de los tres meses y catorce días siguientes a la suscripción contractual, de este modo, el transmitente recibió la totalidad del precio en ese marco temporal. El hecho de que la devolución de los préstamos se haya alargado en el tiempo no cambia lo anterior, pues los adquirentes se quedaron obligados respecto del importe total dentro del plazo de prohibición de anticipos (y, además, sin ajustarse a ningún plan de pagos).

En consecuencia, procede acoger esta pretensión y condenar a la demandada a abonar a la actora la suma de 38.182,13 € (el doble de lo anticipado menos lo que se devuelve por la nulidad contractual).

#### **CUARTO.- Cuestión prejudicial.**

Dado que este órgano resuelve en primera instancia, y la resolución que nos ocupa es



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



susceptible de recurso, no está obligado a plantear cuestión prejudicial. Por otro lado, en cualquier caso, considero que no se plantea duda razonable objetiva alguna sobre el concepto de consumidor, suficientemente definido por el Tribunal Supremo.

**QUINTO.- Costas.**

La demanda se estima sustancialmente, en la medida que se rechaza la pretensión de devolución de cuotas de mantenimiento, que constituye un 5,83% del total pedido en concepto de abonos/indemnizaciones. La parte demandada habrá de soportar el pago de las costas procesales.

**FALLO**

**ESTIMO SUSTANCIALMENTE** la demanda interpuesta por EL procurador de los tribunales don Buenaventura Alfonso González, en nombre y representación de D<sup>a</sup> [REDACTED] y D<sup>a</sup> [REDACTED] contra SILVERPOINT VACATIONS S.L. y:

**I.- DECLARO NULO Y SIN EFECTO ALGUNO** el de fechas 5 de enero de 2014, denominado "compraventa de participaciones sociales" y la correlativa escritura pública de 8 de enero de 2014 en que se eleva a público; así como el contrato de fecha de fecha de 5 de enero de 2014 por el que adquieren las membresías Club Paradiso City-[REDACTED] y City-[REDACTED].

**II.- CONDENO** al demandado a restituir al demandante la cantidad abonada por la adquisición, prorrateada en atención al tiempo disfrutado, por importe de 70.836,88 €; correlativamente, la demandante restituirá al demandado los derechos adquiridos en virtud del contrato anulado.

**III.- CONDENO** al demandado a abonar a los actores la suma de 38.182,13 € en concepto de devolución duplicada de cantidades anticipadas.

**IV.- DESESTIMO** la pretensión de devolución de cuotas de mantenimiento.

**V.- CONDENO** la parte demandada al abono de las costas procesales.

El importe objeto de condena devengará el interés legal del dinero desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la fecha de esta sentencia, momento a partir del cual se devengará del artículo 576 LEC hasta el completo pago de lo debido.

La presente sentencia, que se notificará a las partes, no es firme y contra la misma cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN ante la Audiencia Provincial dentro del plazo de VEINTE días a contar desde la fecha de su notificación, recurso que se interpondrá de conformidad con lo establecido en los artículos 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, significándose que de conformidad con lo establecido en la DISPOSICIÓN ADICIONAL DECIMOQUINTA de la Ley Orgánica del Poder Judicial 6/1985, de 1 de julio, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, la parte recurrente deberá de consignar como depósito la cantidad de CINCUENTA EUROS ( 50 € ), depósito que se realizará mediante consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado y que deberá de acreditarse al tiempo de ser interpuesto el recurso, haciéndose constar que en el caso de estimación total o parcial del recurso se procederá a devolver al recurrente la totalidad del depósito constituido.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	



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



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:	
JOSÉ PABLO CARRERA FERNÁNDEZ - Magistrado-Juez	13/12/2018 - 09:14:04
Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.	