



Roj: SJPI 59/2009 - ECLI:ES:JPI:2009:59
Id Cendoj: 07040420092009100001
Órgano: Juzgado de Primera Instancia
Sede: Palma de Mallorca
Sección: 9
Nº de Recurso: 1390/2007
Nº de Resolución: 220/2009
Procedimiento: CIVIL
Ponente: MARIA DEL PILAR ANGUITA MATA
Tipo de Resolución: Sentencia

CARDONA, MIGUEL SOCIAS ROSELLO, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, SANTIAGO BARBER CAROCHA, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, SANTIAGO BARRER CARDONA, SANTIAGO BARBER CARDONA, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, MIGUEL SOCIAS ROSSELLO, SANTIAGO BARBER CARDONA

Abogado/a Sr/a.

D/ña. BLUE MILLENIUM SL, BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA

Procurador/a Sr/a. MARIA JOSE RODRIGUEZ HERNANDEZ, JUAN REINOSO RAMIS

Abogado/a Sr/a.

TESTIMONIO

SONIA CASADO FERRO, Secretario/a judicial, del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 9 de PALMA DE MALLORCA, doy fe y testimonio que en los autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0001390 /2007 consta SENTENCIA de fecha 26/11/09, que literalmente se pasa a transcribir a continuación:

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 9

PALMA DE MALLORCA

Procedimiento civil n° 1390/2007 - Juicio ordinario

SENTENCIA-220/09

En Palma, a 26 de noviembre de 2009

Dña. M^a del Pilar Anguita Mata, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 9 de Palma de Mallorca, ha dictado la siguiente sentencia:

Habiendo visto los autos promovidos por D. Benigno , Dña. Rita , D. Gervasio , Dña. Casilda , D. Pedro , D. Jesús Luis , Dña. Montserrat , D. Cirilo , Dña. Aurelia , D. Íñigo , Dña. Luisa , D. Segismundo , Dña. Adoracion , D. Alexis , Dña. Inmaculada , D. Evelio , Dña. Marí Trini , D. Melchor , Dña. Filomena , D. Carlos Daniel , Dña. Teodora , D. Casiano , Dña. Encarnacion , D. Indalecio , Dña. Sara , D. Serafin , Dña. Edurne , D. Alonso , Dña. Rosaura , D. Federico , Dña. Daniela , D. Obdulio , Dña. Rebeca , D. Juan María , Dña. Consuelo , D. Dimas , Dña. Rocío , D. Lorenzo , Dña. Delia , D. Jose Miguel , Dña. Reyes , D. Braulio , Dña. Debora , D. Imanol , Dña. Ruth , D. Severino , Dña. Elisa , D. Ángel , Dña. Serafina , D. Franco , Dña. Erica , D. Raimundo , Dña. Tarsila , D. Eloy y Dña. Eva , todos ellos representados por el Procurador D. Santiago Barber Cardona y defendidos por el Letrado D. Carlos Hernández Guasch, así como los seguidos a instancias de D. Patricio , Dña. Eva María , D. Pedro Miguel , Dña. Leticia , D. Esteban , Dña. Angelica , D. Nemesio , Dña. Martina , Dña. Brigida , Dña. Patricia , D. Ángel Jesús , D. Erasmo , Dña. Dolores , Dña. Sonsoles , Dña. Evangelina , D. Pascual , Dña. María Cristina , D. Pedro Jesús , D. Eulalio , Dña. Luz , D. Ovidio , Dña. Bernarda , D. Juan Pablo y Dña. Pura , todos ellos

representados por el Procurador D. Miguel Socias Rosselló y defendidos por la Letrada Dña. Isabel Martorell Comas, contra BLUE MILLENIUM SL, representada por la Procuradora Dña. M^a José Rodríguez Hernández y defendida por el Letrado D. José M^a Rocabert Marcel y contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARÍA S.A., representado por el Procurador D. Juan Reinoso Ramis y defendido por el Letrado D. Julián Aviles García, sobre nulidad y resolución de contratos sobre derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Demanda. La parte actora presentó demanda de juicio ordinario arreglada a la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, que fue turnada de reparto a este Juzgado, contra los referidos demandados, mediante escrito en el que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminaba suplicando que después de los trámites de ley se dictara sentencia por la que se declarara la invalidez de los diferentes contratos de adquisición suscritos entre Blue Mil.lenium y los consumidores demandantes por estar incurso en causa de nulidad y, en su defecto, de resolución, declarándose asimismo la ineficacia de los préstamos vinculados a las compraventas, con la obligación solidaria de Blue Mul.lenium y BBVA de devolver los pagos realizados por los demandantes.

SEGUNDO: Contestación: Admitida la demanda, por considerarse este Juzgado competente, se acordó en la misma providencia de admisión la citación de la parte demandada para que la contestase, compareciendo ambos demandados a través de diferentes representaciones para manifestar que se oponían a la estimación de la demanda interpuesta por los argumentos que consignaron en sus escritos.

TERCERO: Audiencia Previa. Al acto de la audiencia previa comparecieron las partes, resolviéndose la excepción procesal de indebida acumulación de acciones opuesta por BBVA y Blue Mil.lenium en sentido desestimatorio. Interpuesto recurso de reposición en el acto y efectuado traslado a la contraparte, la decisión fue ratificada.

A continuación las partes se pronunciaron sobre las excepciones de caducidad y prescripción planteadas por la defensa de los demandados.

Tras el trámite de impugnación de documentos, se fijaron los hechos controvertidos y se recibió el pleito a prueba, proponiendo el Letrado Sr. Hernández interrogatorio de los demandados, más documental diversa, testifical y pericial. La Letrada Sra. Martorell interesó interrogatorio del resto de partes litigantes, más documental varia, testifical-pericial y testifical. Las defensa de los dos demandados interesaron únicamente otra documental consistente en sentencias recaídas en la materia.

De la prueba propuesta por el Sr. Hernández, se admitió toda salvo ciertas documentales y la mayor parte de las testificales interesadas, por reputarlas impertinentes e inútiles. De la interesada por la Sra. Martorell se inadmitieron asimismo algunas documentales nuevas.

Finalmente se citó a las partes para juicio a celebrar el día 22 de junio de 2009 y sucesivos hasta la finalización del plenario.

CUARTO: Juicio. El día señalado para el juicio comparecieron ambas partes debidamente asistidas y representadas, practicándose la prueba que había sido admitida y otorgándose el trámite de conclusiones a los Sres. Letrados.

Por último quedaron los autos vistos para sentencia.

QUINTO: En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales esenciales, salvo el plazo para dictar sentencia, que no se ha podido cumplir por las muchas ocupaciones de este Juzgado, unido a la pérdida de las grabaciones del acto del juicio, que fueron recuperadas por los servicios técnicos en octubre del presente año.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los actores ejercitan alternativamente las acciones de nulidad y resolución contractual derivadas de los acuerdos de adquisición de derechos de aprovechamiento por turnos firmados con la entidad Blue Mil.lenium S.L. y que fueron financiados por BBVA.

Con carácter principal, la defensa de los demandantes ejercita acción de nulidad, alegando que: 1) Todos los contratos son nulos de pleno derecho por falta de requisitos legales de carácter imperativo, en concreto porque: a) Los turnos vendidos no están reflejados en escritura de constitución de régimen de aprovechamiento por turnos inscrita en el Registro de la Propiedad b) La vendedora ha enajenado turnos de os que no era dueña c) No se ha adjuntado a algunos de los contratos como en estos se dice el texto de los

artículos 10 , 11 y 12 de la Ley 42/98 de 15 de diciembre sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, ni se incluye el documento de información vinculante el que se refiere su artículo 8. Cuando sí se adjunta tal información, la misma es incompleta d) Se transmite el turno por tiempo indefinido, contra la prohibición expresa de la Ley 42/98 e) No se mencionan en su texto determinados datos que exige como contenido mínimo el artículo 9 de la Ley f) Se vulnera el artículo 11 cuando se impone a los adquirentes la firma del contrato de financiación y consecuente desembolso económico antes del transcurso de los plazos de desistimiento y resolución 2) Se aprecia inexistencia de objeto en los cinco contratos que prevén un turno "flotante", o sea, no determinado con exactitud, y asimismo, en los dos contratos que no identifican el turno con claridad, al mencionar dos diferentes, en concreto, el firmado por los Sres. Patricio y Eva María , y por los Sres. Ovidio y Bernarda 3) Todos los contratos son nulos por vicio del consentimiento, al haber sido firmados por dolo o error.

Alternativamente, los demandantes pretenden que se declare la resolución de todos los contratos por incumplimiento contractual, al haber dejado inatendida la vendedora la garantía de reventa suscrita y haber resultado imposible en ciertos casos la realización de intercambios.

Y como último argumento favorable a sus pretensiones, alegan la doctrina del enriquecimiento sin causa.

En base a todo ello, los actores solicitan que ambas codemandadas sean solidariamente condenadas a la devolución de todas las cantidades -principal, intereses y comisiones- satisfechas por cada uno de los adquirentes en concepto de pago del precio del derecho de aprovechamiento transmitido, deduciéndose únicamente el importe en el que se fija el valor de los premios recibidos por los perjudicados en el momento de la firma.

En cuanto a la entidad bancaria, debe responder solidariamente de las obligaciones que se exigen a Blue Mil.lenium al constatarse un acuerdo de colaboración entre ambas en base al cual la vendedora, una vez convencidos los compradores de la firma del contrato, los encaminaba a financiarlo con BBVA, tratándose de préstamos al consumo que son nulos por las razones ya expuestas, e ineficaces en base a los diferentes incumplimientos de la comercializadora, así como por vulnerar lo previsto en los artículos 14 y 15 de la Ley de Crédito al Consumo .

SEGUNDO.- La parte actora basa las anteriores pretensiones en una serie de hechos, que se pueden resumir como sigue.

La entidad Blue Mil.lenium S.L. (en adelante, BM) y cada familia demandante concertaron entre mayo de 2000 y octubre de 2001 39 contratos que transmitían otros tantos derechos de aprovechamiento por turnos, que recaían en su mayor parte sobre inmuebles situados en el complejo turístico " DIRECCION000 " sito en Ransol, Parroquia DIRECCION001 , Canillo, Andorra, uno sobre el complejo " DIRECCION002 " en Salou, y cinco -los llamados " DIRECCION003 "- en ningún lugar determinado, pues concedían a los adquirentes el derecho a disfrutar el turno adquirido en uno de varios inmuebles a elegir. La entidad vendedora no se puede considerar en realidad propietaria de ninguno de los turnos vendidos, al derivarse su derecho de un documento privado. Además, en la contratación se constatan una serie de irregularidades: en dos de los contratos el turno transmitido se identifica de dos maneras diferentes, los estatutos grapados a cada contrato mencionan como promotoras y empresas de servicios de un mismo complejo a varias distintas, y en ocasiones hay turnos que empiezan en diferentes días dentro del mismo complejo. Además, en la contratación se han infringido las disposiciones de la Ley 42/1998 de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles al transmitir los derechos de forma indefinida, no incluir el documento informativo vinculante o hacerlo de forma incompleta y vender turnos que no constan en escritura de constitución del régimen de aprovechamiento por turnos inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, en los contratos se incluía una garantía de reventa en base a la cual BM se comprometía a recomprar el derecho de aprovechamiento en plazo de 30 días una vez realizado un intercambio sí el adquirente no estaba satisfecho con la compra. Sin embargo, cuando los demandantes han solicitado revender su derecho, se les ha remitido a otra empresa, Check Vacation, que les ha cobrado una cantidad por sus servicios y que en ninguno de los casos ha logrado la enajenación.

La oferta de los derechos adquiridos incluía la posibilidad de intercambiarlos para pasar las vacaciones en los lugares más recónditos e idílicos del planeta, siendo así que para realizar estos cambios los titulares de los derechos tenían que depositarlos en la entidad Interval Internacional, siendo difícil lograr el intercambio y sin que nunca hayan conseguido llevar a cabo uno en un complejo situado fuera de España. En algunos supuestos, las dificultades habidas para lograr el intercambio han supuesto que los usuarios, residentes en Baleares, hayan tenido que pasar sus vacaciones en un complejo sito en la misma isla de Mallorca.

Para lograr la contratación, BM contactó con los demandantes, ofreciéndoles un valioso regalo si asistían a una reunión de 90 minutos de duración. En este encuentro, que se desarrollaba con música ambiental en una sala en la que varios comerciales atendían individualmente a diversas familias, aquellos empleaban unas técnicas agresivas para convencer a los asistentes, ofreciéndoles un viaje gratuito si firmaban, dándoles todo tipo de información ventajosa sobre las adquisiciones y haciendo hincapié sobre el hecho de que si se arrepentían, se les recompraría el derecho. Además, les instaban a firmar el contrato en el mismo acto, sin que pudieran llevarlo a casa para pensarlo mejor. Y les decían que si necesitaban financiación tenían que firmar un préstamo con BBVA.

A todo ello se unen una serie de irregularidades en cuanto a la constitución de BM, su domicilio en un centro de negocios que constituye el lugar de recepción de correspondencia de varias empresas, su falta de actividad actual, existencia de expedientes sancionadores de la Seguridad Social y Consumo, y sentencias condenatorias en casos similares que al entender de la demandante conducen a tener por acreditado que con la contratación efectuada la demandada, ha defraudado a una pluralidad de personas. En esta actuación ha precisado la colaboración de BBVA, que ha concedido préstamos vinculados a la adquisición de los referidos derechos de forma casi instantánea, y sin permitir que el dinero procedente de los mismos fuera destinado a cualquier otro fin que determinara el prestatario.

TERCERO.- La defensa de Blue Mil.lenium se opone a la estimación de las pretensiones formuladas de contrario alegando en primer lugar prescripción de la acción de nulidad relativa basada en vicios del consentimiento, por haber transcurrido cuatro años desde que se firmaron sin que se haya formulado reclamación alguna.

En cuanto a la nulidad, alega que la Ley 42/98 permite que los derechos sobre complejos construidos con carácter previo a su entrada en vigor sean cedidos de forma indefinida. Asimismo, opone que se ha cumplido con todas las obligaciones de información derivadas de la Ley y que en caso de que no hubiera sido así, el consumidor dispone de un plazo de tres meses para alegarlo, plazo que se ha dejado transcurrir sin hacer reclamación alguna. Además, BM era propietaria de los turnos vendidos, como lo demuestran las escrituras de adquisición aportadas, debiendo tenerse en cuenta que en Andorra son los propios notarios los que ostentan funciones de registrador de la propiedad.

Siguen argumentando que no existe ningún acuerdo de colaboración con BBVA, que los adquirentes eran libres de pagar al contado o elegir otra entidad financiadora, y que ellos lo único que hacían era informar del banco que ofrecía mejores condiciones.

En cuanto a los contratos en los que existe una diversidad de turnos vendidos, se debe a un error de transcripción, debiendo considerarse que el válido es el mencionado en primer lugar, al ser el que pertenecía a BM.

Asimismo, destacan que nunca se garantizó la recompra del derecho a los compradores, ofreciéndoles únicamente una gestión de reventa, que es una obligación de medios y no de resultados, que cumplieron encargando dicha reventa a la empresa Check Vacation. Respecto a Interval, los intercambios se han realizado siempre que los adquirentes han estado al corriente de pago de los gastos comunitarios.

Por último, las técnicas comerciales empleadas para atraer a los clientes están permitidas por la Ley, y los compradores firmaron de forma libre y consciente, habiendo tenido para reflexionar el periodo de tiempo existente entre la firma del contrato de adquisición del derecho y la firma de la financiación.

CUARTO.- La defensa de BBVA opone dos excepciones en cuanto al fondo del asunto, la caducidad de la acción de nulidad ejercitada en base al artículo 10 de la Ley 42/98, pues cada uno de los demandantes ha dejado transcurrir el plazo de tres meses desde la conclusión de los contratos que la norma le confería para resolverlos por falta de información. Y la prescripción de la acción de nulidad relativa por vicios del consentimiento, pues teniendo en cuenta que se trata de contratos en los que concurren los esenciales requisitos de consentimiento, objeto causa, han pasado más de cuatro años desde la firma sin que los consumidores hayan realizado reclamación alguna.

Asimismo, argumenta que los hechos en que los demandantes fundan sus pretensiones no puede entenderse que vienen referidos al conjunto de los supuestos perjudicados, pues por un lado muchos de los prestatarios eran ya clientes del banco antes de formalizar la operación de la que trae causa esta litis, y por otro, gran parte de ellos cancelaron anticipadamente el préstamo. Además, ha habido algunos -en concreto, los Sres. Evelio y Marí Trini, Jose Miguel y Reyes, Ángel y Serafina, Raimundo y Tarsila, y Eloy y Eva - que nunca han solicitado que se llevara a cabo la gestión de reventa, y además, en los

contratos firmados por los Sres. Pedro y Delia , Severino y Elisa , y Eloy y Eva han transcurrido más de diez días entre la firma del contrato de adquisición y la suscripción del préstamo. En cualquier caso, a cada demandante se le ha informado de forma diferente y la formación de su consentimiento está sujeta a distintos condicionantes, por lo que no se puede decir que globalmente exista error o dolo.

Por otra parte, de la documental aportada se desprende la efectiva existencia de todos los turnos vendidos, y que sus adquirentes los han disfrutado y realizado intercambios. No puede estimarse que firmaran los contratos por error al haber tenido total libertad para hacerlo. Además, la gestión de reventa no garantizaba la transmisión del derecho ni la recuperación del precio. La Ley 42/98 no ha sido infringida al posibilitar la enajenación de este tipo de derechos por tiempo indefinido cuando se refieren a regímenes de aprovechamiento por turnos constituidos antes de la entrada en vigor de dicha norma.

Por último, no existe la vinculación que se pretende entre BM y BBVA, pues los consumidores tenían total libertad para escoger a la entidad con la que querían financiar su adquisición. Y en ningún caso sería posible anular o resolver los préstamos que ya han sido cancelados, pues se han extinguido por pago.

QUINTO.- Expuesta la controversia en los términos que anteceden, resulta evidente que la norma que principalmente resulta de aplicación es la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias. Asimismo, es objeto de nuestro estudio la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios -vigente al tiempo en que los contratos fueron concluidos- y la Ley de Crédito al Consumo. Y por último, las disposiciones del Código Civil.

La Disposición Adicional Segunda de la norma citada en primer término establece: "Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un periodo determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración. Los contratos que, habiendo sido celebrados en España, se refieran a inmuebles situados fuera de ella quedarán sujetos a los artículos 1.3, 2 y 8 a 12 de la presente Ley".

De lo anterior se desprende que en cuanto a determinadas normas de obligado cumplimiento, la Ley extiende sus efectos; más allá de nuestras fronteras, en protección del consumidor español o que haya suscrito en España un contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento por turno de un inmueble situado en el extranjero. De todos modos, el texto de las cláusulas 3ª, 4ª y 10ª de los contratos de venta de turno fijo -6ª, 8ª y 12ª en los de turno flotante- menciona expresamente disposiciones de la normativa española, aludiéndose en concreto al Código Civil y la Ley 42/98, de lo que debe colegirse que la transmitente -que es evidentemente la parte que ha redactado los acuerdos- partía de que el derecho aplicable a la contratación era el español.

La Ley 42/98 se publica con el objeto de adaptar a nuestro derecho el contenido de la Directiva comunitaria 94/47/CE de 26 de octubre de 1994, si bien no se limita a trasponer sus normas, sino que realiza una regulación completa de la institución. Dicha Directiva a su vez se había dictado para someter a una regulación especial una nueva forma de aprovechamiento de los inmuebles de uso turístico que se había venido denominado **multipropiedad** o tiempo compartido -del inglés time-sharing- en la que se habían detectado numerosos abusos. Como dice la Exposición de Motivos de la Ley, la preocupación de la Unión Europea por colmar la laguna jurídica existente en esta materia se dejó sentir ya con la propuesta de Resolución presentada al Parlamento el 17 de octubre de 1986, si bien no fue hasta el 26 de octubre de 1994 cuando se aprobó la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido. Al final, la propia Unión Europea había llegado "...al convencimiento de que el problema no estaba tanto en una teórica insuficiencia legislativa como en el hecho de tratarse de un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido, de modo que lo procedente era la elaboración de una Directiva que estableciera una normativa de carácter excepcional y que limitan?, en este ámbito, la autonomía de la voluntad hasta donde fuera aconsejable".

Pues bien, al hilo de lo que se razona en la demanda interpuesta por los setenta y dos consumidores afectados, en relación con la extensa documental aportada en autos y el resto de prueba practicada, debe concluirse que en efecto, en la totalidad de los contratos aportados a la litis se detecta una multiplicidad de incumplimientos de la mencionada Ley, tratándose en muchos casos de infracciones de preceptos de carácter imperativo y por tanto de observancia obligatoria, por lo que su vulneración debe conllevar, al hilo de lo dispuesto en el artículo 1.7 de la Ley 42/98 y conforme al artículo 6.3 del Código Civil , la declaración de nulidad de pleno derecho de dichos acuerdos, no estando sujeta la acción de nulidad radical a plazo prescriptivo alguno.

SEXTO.- Establece el artículo 1.7 de la Ley 42/98 "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".

Sentado lo anterior, comencemos analizando la falta de un presupuesto esencial previo a la contratación, el de constitución del régimen de aprovechamiento por turno mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Al mismo se refiere el artículo 4.3 de la Ley, y su trascendencia es tal que sanciona con la nulidad radical -por remisión al artículo 1.7- los contratos por los que se constituyan o transmitan derechos de aprovechamiento por turno antes de estar válidamente constituido el régimen, debiendo devolverse al adquirente las contraprestaciones satisfechas por éste.

La actora ha denunciado en varias ocasiones a lo largo de su escrito de demanda la falta de debida constitución del régimen por no constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, Blue Millenium opone que todos los requisitos legales están cumplidos, si bien únicamente ha aportado para acreditarlo: 1) Las; diferentes escrituras públicas en base a las cuales la entidad propietaria de los inmuebles DIRECCION000 .-que es la promotora del régimen según consta en la mayor parte de los contratos- adquirió las fincas de sus anteriores propietarios, debiendo reseñarse que, junto a otras más antiguas, se unen las de 13 de febrero de 2002 y 22 de mayo de 2002, posteriores a todos y cada uno de los contratos objeto de esta litis 2) Los contratos privados de compraventa por los que la codemandada BM adquiere los turnos relativos a derechos de aprovechamiento de distintas entidades, a saber, DIRECCION000 , Vacances Invernáis S.L., Totalmundi y Club Estela Dorada -esta última transmite los llamados turnos " DIRECCION003 "- (documentos nº 50 a 55 de la contestación), sin que se encuentre entre la documental aportada aquélla en que se plasma la constitución del régimen ni referencias determinadas a su existencia.

De ello se desprende que no se ha demostrado que el régimen de aprovechamiento por turnos sobre los complejos DIRECCION000 sito en Andorra y DIRECCION002 en Salou se haya constituido de acuerdo con lo establecido en la Ley, y aún dando por sentado que dicho régimen se haya formalizado conforme a lo que ésta ordena mediante escritura pública debidamente inscrita, no existen evidencias de que la constitución sea previa a la transmisión de los turnos a los demandantes, por lo que, Incumbiendo la carga de la prueba a los demandados, a ellos debe perjudicar la falta de suficiente actividad probatoria en tal sentido.

De la lectura del artículo 4 se constata un segundo incumplimiento, pues su apartado 1.c) proscribía la posibilidad de que las empresas de servicios contratadas por el propietario registral para hacer posible el desenvolvimiento del régimen estén domiciliadas en paraísos fiscales, siendo así que la empresa de servicios que figura en la mayor parte de los contratos, DIRECCION000 ., está domiciliada según consta en los mismos en Andorra, país declarado paraíso fiscal conforme a lo establecido en el Real Decreto 1080/1991 de 5 de julio.

SÉPTIMO.- Especialmente relevantes son los incumplimientos que se constatan de las obligaciones que la Ley impone en sus artículos 8 a 12, por afectar a la generalidad de los contratos objeto de la presente litis.

Así, la parte demandante denuncia que el documento informativo con carácter de oferta vinculante al que se refiere el artículo 8 de la Ley 42/98 -según el cual toda persona que se dedique profesionalmente a la transmisión de derechos de aprovechamiento deberá editar un documento informativo comprensivo de una serie de datos que entregará a cualquier persona que solicite información- nunca fue facilitado a los demandantes con carácter previo a la contratación, pues la única información suministrada era la que ofrecían a los futuros adquirentes los comerciales que les atendieron en la reunión a la que fueron convocados, y que finalizaba indefectiblemente con la firma del contrato, ante la presión que los actores recibían para no diferir la concertación del acuerdo a un momento posterior. La veracidad de tal afirmación se desprende de la inexistencia de este documento tanto en la documental aportada con la demanda, como en la adjuntada por BM, así como de los interrogatorios practicados a algunos de los actores. Las circunstancias que debían ser objeto de dicho documento informativo se recogen, sólo de forma parcial, en el Anexo que fue acompañado a algunos de los contratos.

Por otro lado, los contratos firmados con cada una de las partes contratantes infringen las disposiciones del artículo 9 de la Ley, al no incluir menciones que forman parte según aquel precepto del contenido mínimo del acuerdo, o hacerlo de forma inadecuada o incompleta. En concreto: a) La información relativa a si el apartamento sobre el que recae el derecho tiene algún gravamen o carga se suministra por remisión a las Notarías de D. Aleix Santure o Dña. Rosa Mª Ferrandiz Esteve -caso de los turnos flotantes-, sitas en Andorra, argumentando el tenor literal de los contratos que en dicho país los notarios tienen potestad para registrar

la propiedad, pero sin que la demandada haya aportado prueba tendente a la acreditación de tal extremo, y teniendo en cuenta además que conforme a la documental aportada por la actora el Sr. Santure había cesado en su cargo años atrás. Todo ello hace ilusoria para el consumidor la garantía prevista por el artículo 9, siendo de especial trascendencia la información referente a estos extremos dado que en caso de que las cargas existan, el incumplimiento por parte de la entidad propietaria de las obligaciones pecuniarias contraídas puede suponer la imposibilidad para el adquirente del derecho de aprovechamiento de hacer uso de su turno -en este sentido, SAP de Palma de 19 de febrero de 2001 b) No se expresan los datos sobre la escritura reguladora del régimen y su inscripción en el Registro de la Propiedad c) Se omite toda referencia al coste de utilización del sistema de intercambios d) No se describe de forma detallada el edificio del que forma parte el apartamento sobre el que recae el derecho, ni cuántos de los apartamentos están adscritos al régimen especial de aprovechamiento por turnos e) A pesar de que en el contrato -cláusula 11ª- se menciona que se transcriben en Anexo, como si formara parte Inseparable del contrato, el contenido de los artículos 10, 11 y 12 de la Ley, el texto de dichos preceptos no se incluye en el propio acuerdo, sino en documento aparte, y además el Anexo falta en aproximadamente la mitad de los contratos objeto de la litis. A este respecto, la jurisprudencia se ha pronunciado de forma reiterada aduciendo que la infracción de los derechos de información establecidos en los artículos 8 y 9 ha de determinar la nulidad de pleno derecho de los contratos (SAP de Madrid de 29 de octubre de 2007 y SAP de Barcelona de 30 de mayo de 2008 y SAP de Málaga de 15 de enero de 2007 , las dos últimas en concreto sobre la no inserción en el propio contrato del texto de los artículos 10 a 12 de la Ley).

OCTAVO.- Mención especial merece la infracción de la disposición del artículo 11 de la Ley, cuyo tenor literal es el siguiente: "1. 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 la 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. 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".

En el presente caso de la lectura de los bloques documentales 1 a 39 se colige que la actuación de BM al organizar y formalizar la contratación con los demandantes, no sólo ha quebrantado el mandato de prohibición de anticipos que contiene dicha norma, sino que ha ido más allá, pues ha movido a las distintas personas que habían adquirido un derecho de aprovechamiento por turno a pagarle la total cantidad a que se elevaba el precio de dicho derecho antes del transcurso de los diez primeros días desde la firma. Así, de los contratos de adquisición, pólizas de préstamo y libretas de ahorro aportados con los bloques documentales 1 a 3, 5 a 30, 32 a 36, y 38 y 39 se deduce que los demandantes a los que corresponden suscribieron el préstamo de tres a seis días después de la firma del contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento, y que en algunos casos el lapso temporal entre ambos actos jurídicos es incluso menor.

En cuanto a los demandantes de los bloques documentales 4, 31 y 37, Sres. Pedro y Violeta , Severino y Elisa , y Eloy y Eva , como dice la defensa de BBVA, en estos casos se constata que entre la firma del préstamo y la del contrato antecedente sí transcurrieron más de diez días, si bien no habían pasado los tres meses de los que dispone el adquirente según el artículo 10 para ejercitar la acción de resolución.

Por tanto, resulta que en todos y cada uno de los casos examinados Blue Mil.lenlum cobró el íntegro importe en la que se había fijado el precio del derecho sin que hubieran transcurrido los plazos de 10 días y 3 meses que la Ley confiere al adquirente, respectivamente para desistir a su arbitrio del contrato o para resolverlo en caso de infracción de los derechos de información, haciendo ilusorio para el consumidor el ejercicio de dichas facultades, pues a pesar de que éste, días después; de la adquisición del derecho, lo pensara mejor y decidiera que no estaba convencido de aquello que había comprado, optaría por dejar las cosas como estaban al aperebirse de que había suscrito un préstamo por importe de 12.000 euros que tendría necesariamente que devolver al banco -que teóricamente era una tercera entidad que nada tenía que ver con la empresa transmitente del derecho.

Como dice la SAP de Málaga de 15 de enero de 2007 : "Es cierto que, conforme a lo establecido en el artículo 11, la infracción de la prohibición que recoge daría lugar a la resolución contractual. Lo que ocurre es que, si a la indeterminación del objeto del contrato, se une la falta de información y de otras circunstancias esenciales en el contrato que exige de modo imperativo el artículo 9 de la Ley, y, además se infringe la

prohibición establecida en el artículo 11, cabría concluir que se ha convenido un contrato al margen de la Ley, lo que conllevaría su nulidad de pleno derecho. Así lo establece el artículo 1-7º de la citada Ley 42/98..."

NOVENO.- No puede finalizarse la relación de incumplimientos sin aludir a la infracción del artículo 3.1 de la Ley 42/98, según el cual el régimen tendrá una duración de entre tres y cincuenta años-. En todos y cada uno de los contratos examinados se vulnera esta disposición al conceder el derecho de uso y disfrute por tiempo ilimitado.

Blue Mil.lenium alega que al ser el régimen de aprovechamiento sobre el que se han constituido los turnos enajenados a los demandantes previo a la entrada en vigor de la Ley 42/98, es posible su previsión como indefinido, por mor de lo que regula la Disposición Transitoria 1ª de dicha norma. Sin embargo, la referida Disposición Transitoria únicamente prevé que a partir de la entrada en vigor de la Ley, la promoción de cualquier derecho relativo a la utilización de inmuebles durante un periodo determinado al año quedará sujeta a lo prescrito en ella, y que: "La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble. Una vez transcurrido el período de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley. Si tal adaptación se hubiera realizado, a partir de la fecha de la misma, la transmisión se realizará de conformidad con el régimen publicado en el Registro".

Como se ha dicho en fundamentos anteriores, la codemandada no ha probado la constitución del régimen de aprovechamiento por turno de inmuebles en escritura pública debidamente inscrita ni de ningún otro modo. Tampoco ha acreditado la fecha de su formalización, por lo que se ignora si dicho régimen que ampara los derechos transmitidos a los actores realmente reúne los requisitos de constitución, y si se constituyó antes o después de la entrada en vigor de la Ley 42/98; supuesto que fuera anterior, no consta dato alguno que aclare si se ha llevado a cabo la preceptiva adaptación del régimen conforme a la Disposición Transitoria 2ª de la Ley -que posibilita que un régimen preexistente se adapte haciendo declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido.

Por todo ello no queda justificado que la transmisión de turnos de forma indefinida por parte de BM venga amparada por la normativa aplicable, incumbiendo la carga de la prueba al demandado.

DÉCIMO.- Por todo lo razonado, entiendo que debe estimarse íntegramente la demanda de los actores, declarando nulos de pleno derecho los contratos suscritos por cada uno de ellos con Blue Mil.lenium en base a la vulneración en dichos acuerdos de la normativa de obligado cumplimiento que recoge la Ley 42/98, por lo que procede que las partes se restituyan recíprocamente las prestaciones entregadas, debiendo devolver los adquirentes los turnos de los que eran titulares y BM la cantidad que recibió por ellos, de la que se deducirá el importe en que se valoran los premios y descuentos recibidos por los demandantes con ocasión de la venta conforme solicita la defensa de los propios actores.

En cuanto a la responsabilidad solidaria de BBVA que los demandantes interesan al amparo de la Ley 7/95 de 23 de marzo, de Crédito al Consumo, procede asimismo acordarla, al haberse demostrado que entre los contratos de venta de los derechos de aprovechamiento y los correlativos acuerdos de financiación suscritos por todos y cada uno de los afectados con la misma entidad bancaria codemandada existe una indudable vinculación, derivada de un acuerdo de colaboración previo entre aquella y Blue Mil.lenium, y en consecuencia, resultar de aplicación los artículos 14 y 15 de dicha Ley.

Establece el artículo 14.2: "La ineficacia del contrato, cuyo objeto sea la satisfacción de una necesidad de consumo, determinará también la ineficacia del contrato expresamente destinado a su financiación, cuando concurren las circunstancias previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 del artículo 15, con los efectos previstos en el artículo 9". Dichos presupuestos son, según el artículo 15: "a. Que el consumidor, para la adquisición de los bienes o servicios, haya concertado un contrato de concesión de crédito con un empresario distinto del proveedor de aquellos, b. Que entre el concedente del crédito y el proveedor de los bienes o servicios (...) exista un acuerdo previo, concertado en exclusiva, en virtud del cual aquél ofrecerá crédito a los clientes del proveedor para la adquisición de los bienes o servicios de éste (...) c. Que el consumidor haya obtenido el crédito en aplicación de acuerdo previo mencionado anteriormente..."

A pesar de que la cláusula 2ª de los contratos informa invariablemente a los adquirentes de que para el pago del precio pueden concertar, si lo estiman oportuno, un crédito con la entidad financiera que tengan por conveniente, y de que tanto BM como BBVA niegan que existiera el citado acuerdo de colaboración, lo cierto es que todos y cada uno de los contratantes -la mayor parte de los cuales no era cliente previo de BBVA- firmaron un contrato de préstamo con la misma entidad bancaria codemandada.

Resulta incontestable que entre las numerosas tácticas comerciales empleadas por BM para lograr la contratación se incluía la de convencer al eventual adquirente para que comprase el turno argumentando que no habría problema en cuanto a la financiación de la adquisición e incluso que las primeras cuotas del préstamo les saldrían gratis. Así se desprende del documento intitulado "préstamo bancario" que se extendía en papel timbrado como anejo al contrato y en el que BM estipulaba literalmente "Forma de pago: préstamo bancario, a formalizar la próxima semana, según acuerdo suscrito en el contrato de compraventa de la misma fecha". Además en él se hacía constar el importe total a financiar, el número de cuotas mensuales a las que se debería hacer frente, con su importe -que sorprendentemente era casi exacto al que posteriormente fijaba BBVA- y las mensualidades durante las que el comprador no tendría que abonar cantidad alguna. Resulta incomprensible que BM pudiera asegurar que el préstamo se formalizaría en una semana si no fuera por la existencia de algún tipo de acuerdo con la entidad bancaria concedente. Además, como ya se ha dicho, la mayor parte de los préstamos fueron firmados durante los seis días siguientes a la firma de los contratos de adquisición de turnos, lo que constituye un periodo de tiempo demasiado corto como para pensar que dentro de él BBVA obtendría la documentación necesaria de los compradores, y podría comprobar su corrección y conceder a aquellos las correspondientes operaciones de financiación por importe de unos doce mil euros.

D. Juan Miguel , que ha declarado en el juicio como gestor de negocios que se encargaba del tema de la financiación en la sucursal de Plaza del Olivar al tiempo en que se firmaron los contratos declaró que según su conocimiento la entidad bancaria no tenía acuerdo con BM, y que hay un departamento del banco que específicamente se encarga de promover préstamos con empresas vendedoras, siendo él ajeno a esta labor. Además, reconoce que varios vendedores de BM iban por las oficinas y manifiesta que ellos eran los que concertaban las citas para firmar los contratos de préstamo entre los clientes y los gestores del banco.

A todos los anteriores indicios debe unirse que, según documentación aportada por la actora, el sistema informático de BBVA reflejaba que Blue Mil.lenium era un colaborador, así como la falta de aportación por parte de las demandadas, de algún contrato similar a los que han sido analizados en el que la financiación corriera a cargo de una entidad distinta de BBVA.

De todo ello se deduce que existía un pacto de exclusividad entre BM y BBVA. De no haber sido así, la demandada debía haberlo acreditado, pues como dice la SAP de Pontevedra de 23 de julio de 2009 , en estos casos el pacto de exclusividad se presume, incumbiendo a la financiera la carga de probar la situación contraria para eludir la aplicación de la Ley de Crédito al Consumo.

A mayor abundamiento, existen numerosas resoluciones que han condenado solidariamente a BM y BBVA por el incumplimiento derivado de los contratos de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno, y así, entre otras, SAP de Madrid de 8 de octubre de 2008 , SAP de León de 30 de diciembre de 2008 y SAP de palma de 9 de junio de 2006.

UNDÉCIMO.- Estimada la demanda por la nulidad de pleno derecho invocada en primer término, no ha lugar al examen del resto de causas de ineficacia contractual mencionadas.

Sólo resta por decir que, de acuerdo con lo que interesa la parte actora en su fundamento de derecho 8º, incluido dentro del apartado VI "Sobre el fondo", la liquidación del importe total adeudado por ambas entidades a cada demandante se realizará en ejecución de sentencia, al darse la circunstancia de que existen préstamos que aún a día de hoy se siguen pagando y que generan, por tanto, los intereses a que se refiere el artículo 13.2 de la Ley de Crédito al Consumo .

Dichos intereses son exigibles a ambas demandadas y en concreto a BBVA, al estimarse concurrente su negligencia, que se deriva del hecho de concertar un acuerdo de exclusividad con BM para la financiación de contratos formalizados en gran medida al margen de la Ley 42/98, obteniendo con ello un beneficio económico.

La liquidación que se efectúe deberá llevarse a cabo de acuerdo con lo especificado por la parte actora en el documento nº 27 acompañado a la demanda.

DÉCIMOSEGUNDO.- Las costas del procedimiento deben ser impuestas a las demandadas, conforme al criterio del vencimiento objetivo recogido en el artículo 394 de la LEC .

VISTOS los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

ESTIMAR la demanda formulada por D. Benigno , Dña. Rita , D. Gervasio , Dña. Casilda , D. Pedro , D. Jesús Luis , Dña. Montserrat , D. Cirilo , Dña. Aurelia , D. Íñigo , Dña. Luisa , D. Segismundo , Dña. Adoracion , D. Alexis , Dña. Inmaculada , D. Evelio , Dña. Marí Trini , D. Melchor , Dña.

Filomena , D. Carlos Daniel , Dña. Teodora , D. Casiano , Dña. Encarnacion , D. Indalecio , Dña. Sara , D. Serafin , Dña. Edurne , D. Alonso , Dña. Rosaura , D. Federico , Dña. Daniela , D. Obdulio , Dña. Rebeca , D. Juan María , Dña. Consuelo , D. Dimas , Dña. Rocío , D. Lorenzo , Dña. Delia , D. Jose Miguel , Dña. Reyes , D. Braulio , Dña. Debora , D. Imanol , Dña. Ruth , D. Severino , Dña. Elisa , D. Ángel , Dña. Serafina , D. Franco , Dña. Erica , D. Raimundo , Dña. Tarsila , D. Eloy y Dña. Eva , todos ellos representados por el Procurador D. Santiago Barber Cardona y defendidos por el Letrado D. Carlos Hernández Guasch, así como, la entablada a instancias de D. Patricio , Dña. Eva María , D. Pedro Miguel , Dña. Leticia , D. Esteban , Dña. Angelica , D. Nemesio , Dña. Martina , Dña. Brigida , Dña. Patricia , D. Ángel Jesús , D. Erasmo , Dña. Dolores , Dña. Sonsoles , Dña. Evangelina , D. Pascual , Dña. María Cristina , D. Pedro Jesús , D. Eulalio , Dña. Luz , D. Ovidio , Dña. Bernarda , D. Juan Pablo y Dña. Pura contra BLUE MIL.LENIUM y BBVA S.A., declarando la nulidad de los contratos suscritos por todos ellos con las demandadas, y condenándolas solidariamente a devolver a los demandantes las cantidades a las que ascienden los importes abonados en concepto de cuotas mensuales, comprensivas de capital, Intereses y comisiones, incrementadas con el interés establecido en el artículo 13.2 de la Ley 7/95 de Crédito al Consumo liquidado desde la fecha de su abono por los demandantes hasta la fecha de su completo pago, y deduciendo de dicho importe el valor al que ascienden las ofertas promocionales otorgadas por Blue Mil.lenium con motivo de la formalización del contrato anulado de acuerdo con los modelos de liquidación adjuntados en el documento 27 de la presente demanda.

Con imposición a las demandadas de las costas del procedimiento.

Notifíquese a las partes esta sentencia, contra la que podrán preparar RECURSO DE APELACIÓN en ambos efectos dentro de los CINCO DÍAS siguientes a su notificación con arreglo a lo prevenido en el artº 457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de Enero y su Disposición Transitoria Segunda. Este recurso no se admitirá si no se acredita haber realizado una consignación de 50 euros en la Cuenta de Depósitos de este Juzgado.

Llévese testimonio de la presente a los autos de su razón con archivo de la original en el Libro de Sentencias.

Así por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN: Léida y publicada que ha sido la anterior sentencia por et Magistrado que la suscribe en el mismo día de su fecha. Doy"

Lo anteriormente transcrito concuerda bien y fielmente con su original al que me remito, extendiéndose el presente en PALMA DE MALLORCA, a veintisiete de Noviembre de dos mil catorce.

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL,