



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 DE FUENGIROLA

C/INCA Nº 8

Tlf.: 951 774 043. Fax: 951 267 381

NIG: 2905442120180002844

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 552/2018. Negociado: B

Sobre: Nulidad

De: D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr./a.: MARIA ROSARIO PALOMINO MARTIN

Contra D/ña.: CLUB LA COSTA (UK) PLC SUCURSAL EN ESPAÑA

Procurador/a Sr./a.: JOSE LUIS REY VAL

SENTENCIA num. 158/19

En Fuengirola, Málaga, a 27 de junio de 2019

D.ª María Isabel Jiménez - Alfaro Vallejo, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Fuengirola, habiendo visto y examinado los autos de **Juicio Ordinario** seguidos ante este Juzgado con el **número 552/18 sobre NULIDAD CONTRACTUAL y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD**, en el que es *parte demandante*: D.

[REDACTED] representados por la Procuradora Dª Rosario Acedo Gómez y asistidos por la Letrada Dª Cristina Rodríguez Luz; y *parte demandada*: CLUB LA COSTA (UK) PLC SUCURSAL EN ESPAÑA, representado por el Procurador D. José Luis Rey Val y asistido por el Letrado D. Jorge Maldonado Martínez- Echevarria , dicta la presente de la que son:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por turno de reparto corresponde conocer a este Juzgado de la demanda de Juicio Ordinario presentada por la representación procesal de [REDACTED] frente a CLUB LA COSTA (UK) PLC SUCURSAL EN ESPAÑA, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que considera de aplicación termina suplicando el dictado de una sentencia estimatoria de sus pretensiones.

SEGUNDO.- Mediante Decreto se admite a trámite la demanda presentada y se acuerda dar traslado de la misma y de los documentos que la acompañan a la parte demandada, para que conteste en el plazo de 20 días hábiles computados desde el siguiente al emplazamiento.



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/8



cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==



TERCERO.- La demanda promueve Declinatoria por falta de jurisdicción que fue desestimada mediante auto de fecha 16 de noviembre de 2018 confirmado mediante auto de fecha 8 de marzo de 2019 que desestima recurso de reposición presentado por la demandada.

CUARTO.- La demandada presenta escrito de contestación en el que solicita se desestime la demanda presentada.

QUINTO.- Celebra la Audiencia Previa al Juicio en el que únicamente se admite como prueba la documental aportada, se declaran los autos conclusos para dictado de Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento se ejercita por los demandantes, [REDACTED], una acción dirigida frente a la demandada, CLUB LA COSTA (UK) PLC SUCURSAL EN ESPAÑA, a la obtención de una sentencia por la que se declare:

1. La nulidad de pleno derecho del contrato de propiedad fraccional de fecha 15/03/2015, núm. 690028, celebrado entre [REDACTED] con Club La Costa (UK) PLC Sucursal en España.

2. Subsidiariamente a lo anterior, la resolución del contrato de propiedad fraccional de fecha 15/03/2015, núm. 690028, celebrado entre Brian Mackintosh y Dña. Joan Paterson Mackintosh con Club La Costa (UK) PLC Sucursal en España,

3. La condena a Club La Costa (UK) PLC Sucursal en España, a devolver a la parte actora el precio del contrato de fecha 15/03/2015, núm. 690028, que asciende a un total de **30.480 libras esterlinas** (treinta mil cuatrocientos ochenta libras),

4. La condena a Club La Costa (UK) PLC Sucursal en España a abonar los intereses legales desde la interposición de la demanda más las costas del juicio.

SEGUNDO.- La demandada solicita se desestime la demandada, entre otros motivos, por **falta de legitimación pasiva** por cuanto que el contrato fue suscrito por el Establecimiento Permanente de Club La Costa (UK) PLC (actualmente Club La Costa (UK) PLC Sucursal en España), dependiente de su matriz Club La Costa (UK) PLC, sociedad de nacionalidad británica, con domicilio en Londres e inscrita en el Registro



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFhMdsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/8



cPNEeQtFhMdsCod2nPXgFA==



Mercantil británico como número 3123199, tal y como indica el contrato litigioso. Por este motivo, la demandada manifiesta que no tiene facultad de disposición sobre la materia contractual, no se puede entender con nosotros la nulidad, no cabe dar por resuelto un contrato del que no somos parte. Ostentando la condición de parte la representada.

En cuanto la **Ley aplicable**, la demandada manifiesta que conforme lo pactado en el contrato (cláusula “S” de los Términos y Condiciones): “el contrato se interpretará de conformidad a la Ley inglesa y se someterá a la jurisdicción exclusiva de los Tribunales Ingleses. De conformidad con la Ley inglesa, cuyo contenido se certifica en informe elaborado por el Sr. Radford (doc. 7 de contestación) el contrato que nos ocupa es perfectamente lícito, válido y eficaz.

En cuanto al fondo del asunto la entidad demandada cuestiona la verdadera voluntad de los demandantes de litigar por entender que su voluntad ha sido contraria a ello; más aún, cuando han disfrutado en mayo de 2019 de dos semanas de vacaciones en el complejo Monte Carvoeiro Cuble en Portugal (doc. aportada en el acto de la AP al Juicio); habiendo realizado otra reserva, en el ejercicio de su derecho de socio, también de dos semanas para octubre de 2019 en un complejo en Florida en Estados Unidos. Por este motivo la demandada solicita, en escrito de conclusiones, se decrete la nulidad de lo actuado retrotrayendo las actuaciones al momento de la audiencia previa sobre la decisión de la prueba propuesta al haberse inadmitido el interrogatorio de los demandantes.

En cuanto al objeto del contrato, lo que se adquiere son “Derechos de Uso” tal y como se especifica en la cláusula 1.2 del documento número 2 del escrito de contestación (derechos fraccionales). El adquirente adquiere un derecho de uso de un determinado apartamento (189 en el complejo Marina del Sol).

TERCERO- De la prueba documental aportada se considera probado que en fecha 15 de Marzo de 2015 [REDACTED] formalizaron con la entidad Club la Costa (UK) PLC E.P denominado propiedad fraccional en virtud del cual podían disfrutar de cuatro semanas de vacaciones anuales en la propiedad asignada 189; Complejo turístico: Marina del Sol; Puntos: 2750.

El precio de este contrato fue de 30.480 libras esterlinas el cual se desglosó por los mismos vendedores de Club La Costa de la siguiente manera:



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/8





- a) 26.880 libras esterlinas se consideraron pagadas por la titularidad que los Sres. [REDACTED] ostentaban sobre otros derechos de aprovechamiento por turno adquiridos anteriormente en Club La Costa.
- b) 3.600 libras quedaron por pagar a plazos.

El precio total, las 30.480 libras esterlinas fueron recibidas por Club La Costa tal y como acredita el certificado de la propiedad adquirida, donde Club La Costa acusa expresamente recibo de que los Sres. [REDACTED] han pagado el precio del contrato.

(doc. 3 y 4 de demanda).

CUARTO.- El artículo 10 de la LEC señala que "Serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso". Nos recuerda la **STS de 28 de febrero de 2002** que "La legitimación "ad causam" consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que se trata de ejercitar"

Analizadas las actuaciones se considera que **la excepción de falta de legitimación pasiva debe ser desestimada** pues la parte actora dirige la demanda frente a la única entidad que figura como vendedora en el contrato en el que, además, se concreta las facultades con las que cuenta en los términos que son ver en el citado documento, entre las que podemos destacar las siguientes:

La demandada tiene facultades de resolver libremente el contrato y de embargar cantidades por cuenta propia (cláusula D del contrato); es a la entidad a la que debían de efectuarse los pagos y tal y como sus cuentas anuales se incluyen por el método de la integración global en las cuentas anuales del grupo.

La pág. 4 del contrato, denominada documento de desistimiento, se dispone que éste se dirija a la demandada. En ese documento se identifica como empresa vendedora (y no como mediadora ni agente ni mandataria).

En el apartado B de los Términos y Condiciones, en relación al Certificado de Derechos Fraccionados se dice que una vez se reciba el importe total especificado, la demandada procurará que se emita un



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/8





Certificado de Derechos Fraccionados y en caso de no hacerlo, la Sociedad Vendedora deberá reembolsar la cantidad al solicitante.

Se considera Ley aplicable al caso de autos la Ley 4/12 en los términos que indica la parte actora (SAP Málaga de fecha veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, que se menciona en párrafos posteriores) .

QUINTO.- En cuanto al fondo del asunto, la solución de la cuestión litigiosa suscitada en el presente procedimiento pasa por tener en cuenta la doctrina sentada por el Tribunal Supremo que declara **nulos de pleno derecho** este tipo de contratos, por falta de objeto. La resolución que estableció esta línea jurisprudencial es la *sentencia del Tribunal Supremo 775/2015 de 15 de enero de 2015*, del Pleno de la Sala Primera (recurso nº 3190/2012), la cual ha sido reiterada por la *Sentencia 460/2015 de 8 de septiembre*, *685/2016 de 21 de Noviembre* y la *Sentencia 4840/2016 de 10 de Noviembre* entre otras .

La citada STS 775/2015, declara en su fallo:

«2º.- Declaramos como doctrina jurisprudencial la siguiente: "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 9.1.3º de la citada Ley"».

El Alto Tribunal **reitera** su doctrina en la sentencia 460/2015, de 8 de septiembre de 2015 (recurso nº 1432/2013) y, en la sentencia 192/2016, de 29 de marzo de 2016 (recurso nº 793/2014), la cual declara en su FJ 5º:

“...nos encontraríamos ante la constitución de un derecho real limitado – aunque en el contrato no se precise la naturaleza real o personal del derecho transmitido, faltando a la exigencia del artículo 9.1.2º- 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: «(...)». Esta



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/8



cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==



Sala ha establecido ya como doctrina jurisprudencial en sentencia 775/2015, de 15 enero, y ha reiterado en la 460/2015, de 8 septiembre”.

Establece el artículo 23 de la ley 4/2012 que: “El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional”. Pues bien, continúa indicando en su apartado 2º:

“2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado... En este caso el edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado deberá adecuarse tanto a la normativa relativa al régimen de aprovechamiento por turno como a la normativa del tipo de explotación que corresponda”.

Y el artículo 30.1.3º de la nueva Ley 4/2012 exige lo mismo:

*“...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”.*

Conforme la doctrina expuesta, para que se entienda existente el contrato es necesario que exista una 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.

Analizado el contrato de fecha 15 de Marzo de 2015 suscrito por D. [REDACTED] resulta que tan solo alude a unos puntos 2750, con una vaga identificación del Resort correspondiente “(identificado para el propósito descrito en 1.4 arriba): Suite: 189 Resort: Marina del Sol;”, concluyéndose con la existencia de una absoluta falta de determinación de su objeto , por cuanto que el derecho de aprovechamiento no recae sobre un alojamiento concreto, entre otros motivos, por cuanto que el edificio no está descrito con precisión, ni consta referencia alguna a sus datos registrales, ni se especifica el periodo determinado de utilización. Por este motivo procede decretar la nulidad de pleno derecho de los citados contratos, con la consecuencia para las partes de producir la reciproca restitución de las prestaciones , en el caso de que se hubiera acreditado del disfrute de las fechas indicadas por la demandada, cosa que no ha sucedido en el presente caso.



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/8





La AP de Málaga en Sentencia de fecha veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, para un supuesto similar establece:

“El Tribunal Supremo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre este tipo de productos, siendo significativa la sentencia de Pleno de 16 de Enero de 2017 , si bien la misma se refería a la aplicación de la Ley 42/98 por ser los contratos de fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/2012, lo que no ocurre en el caso de autos en que el contrato celebrado lo es en agosto de 2013. En cualquier caso, en aquella sentencia dejaba claro el Tribunal Supremo que la misma finalidad tenía la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, que traspuso a nuestro ordenamiento interno la Directiva 2008/122/ CE (RCL 1978, 2836), del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009 comunitaria. Y como expone la Magistrada de Instancia el contrato de autos resulta nulo por contravenir lo dispuesto en los arts. 11 , 23.2 y 30 por falta absoluta de determinación de su objeto, así como por vulneración de lo dispuesto en el art. 23.4 en relación con el art. 23.7 al recoger la prohibición de vincular el derecho de aprovechamiento por turnos a una cuota indivisa de la propiedad”.

FALLO

ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA PRESENTADA POR [REDACTED]

[REDACTED] frente a la entidad CLUB LA COSTA (UK) PLC SUCURSAL EN ESPAÑA DEBO DECLARAR Y DECLARO LA nulidad del contrato de fecha 15/03/2015, núm. 690028, suscrito con la demandada, Club La Costa (UK) PLC Sucursal en España; con la consiguiente condena de la citada entidad a devolver a los actores la cantidad de 30.480 libras esterlinas (su equivalente en euros) pagados por ellos en la compra del aprovechamiento por turno. La citada cantidad devengará el interés legal desde la interpelacion judicial incrementados en dos puntos a partir de la fecha de la presente resolución. Procede imponer costas procesales a la parte demandada.

Líbrese Testimonio de esta Sentencia para su unión a los autos de su razón e inclúyase la misma en el Libro de su clase.



Código Seguro de verificación: cPNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/8





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

Notifíquese la presente resolución a las partes personadas, haciéndoles saber que contra la misma cabe **recurso de Apelación** previa constitución de depósito necesario para recurrir en cuantía de 50 euros.

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

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez que la suscribe, en el mismo día de su fecha, estando celebrando audiencia pública, doy fe.



Código Seguro de verificación:cpNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	MARIA ISABEL JIMENEZ-ALFARO VALLEJO 27/06/2019 09:57:52	FECHA	27/06/2019
	MARIA DEL PILAR BLANCO SANCHEZ 27/06/2019 10:25:56		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/8



cpNEeQtFHmDsCod2nPXgFA==