

CASO PRÁCTICO N.º 6

APROVECHAMIENTO POR TURNO DE BIENES INMUEBLES PARA USO TURÍSTICO OTROS PRODUCTOS VACACIONALES

SUPUESTO A

Don Eusebio y Doña Rosa María fueron invitados el 3 de noviembre de 2024 al sorteo de un viaje gratuito en el establecimiento mercantil de Vasco de Gama Promotions, SA.

Después de una sesión de larga duración, en la que se les abrumó con diversas ofertas vacacionales, D. Eusebio y Doña Rosa firman un contrato con Vasco de Gama Promotions, SA, que -al margen de otras prestaciones accesorias que también contempla- les atribuye la posibilidad de que, durante una semana, y en cinco ocasiones, en un período máximo de 34 meses, puedan alojarse en el complejo parahotelero que elijan de entre los numerosos que se les ofrece, en España y en otros países europeos, efectuando la correspondiente reserva y abonando, en ese momento, el pago de determinados gastos administrativos.

Cuatro días después, el 7 de noviembre, no tuvieron inconveniente en suscribir el contrato de préstamo con la demandada Banco de Santander, SA, para la financiación del que suscribieron con la demandada Vasco de Gama Promotions, SA.

El día 19 de noviembre remiten Don Eusebio y Doña Rosa una carta a Vasco de Gama, SA, mediante burofax, manifestándole su deseo de desistir del contrato.

Responda a las siguientes cuestiones:

1. Califique jurídicamente la naturaleza de los dos contratos suscritos por Don Eusebio y Doña Rosa.
2. Determine la normativa aplicable a cada uno de los contratos.
3. Pronúnciese sobre la posibilidad de resolver por desistimiento el contrato suscrito en suscrito. ¿Qué ocurriría con el contrato de préstamo vinculado a éste pactado con Banco de Santander, SA?

SUPUESTO B

D. Manuel y D.^a Esther fueron “captados” por la empresa MULTITRAVEL, SL, a través del ofrecimiento de ciertos obsequios, siendo convocados a una reunión cuya duración se prolongó durante cinco horas ininterrumpidas, aproximadamente, en la que se les bombardeó con todo tipo de información relativa al complejo que en régimen de *multipropiedad* se les ofertaba, y con constantes referencias a las ventajas de adquisición dominical de un inmueble en dicho régimen. Permanecieron aislados durante la maratónica reunión, hasta el punto que el representante de la empresa MULTITRAVEL se ofreció insistentemente para comprar en una farmacia la comida para el bebé de D. Manuel y D.^a Esther, con el fin de evitar que abandonaran el local en el que se celebraba el encuentro.

Después de varias horas, se les presenta a la firma un contrato por el que adquirirían una cuota indivisa de propiedad del turno 22 de los Apartamentos COSTA SOL, en Oropesa del Mar (Castellón), a un precio de 42.000 euros. El turno 22 comprendía desde el 17 hasta el 22 de julio de cada año, hasta un máximo de 20 a contar desde la fecha de la firma del contrato.

Los Apartamentos COSTA SOL forman parte de un complejo turístico de lujo, en construcción, encontrándose en fase de cimentación en la fecha de la firma del contrato.

Asimismo, se les presenta para su suscripción como aceptantes una letra de cambio (documento que incorpora un crédito) por un importe de 12.000 euros, además de un contrato de financiación con una entidad financiera del importe restante.

4. Califique jurídicamente la naturaleza de los contratos suscritos.
5. Asesore jurídicamente a D. Manuel y D.^a Esther. Para ello, tiene que detectar los distintos problemas que presenta las contrataciones efectuadas y proponer las posibles soluciones a su situación jurídica.