



Roj: **STS 5301/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5301**

Id Cendoj: **28079110012025101675**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/11/2025**

Nº de Recurso: **2564/2020**

Nº de Resolución: **1718/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Valencia, Sección 7ª, 10-06-2020 (rec. 812/2019),  
STS 5301/2025**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1.718/2025**

Fecha de sentencia: 26/11/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2564/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/11/2025

Ponente: Excm. Sra. D.ª **Raquel Blázquez Martín**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA, SECCIÓN SÉPTIMA

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2564/2020

Ponente: Excm. Sra. D.ª **Raquel Blázquez Martín**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 1718/2025**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.<sup>a</sup> **Raquel Blázquez Martín**

En Madrid, a 26 de noviembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 263/2020, dictada el 10 de junio de 2020 por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación 812/2019, derivado del juicio ordinario 207/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia.

Es parte recurrente D. Onesimo y D.<sup>a</sup> Dolores, representados por el procurador D. Eduardo Facundo Bonacasa Fores y bajo la dirección letrada de D. Santiago Francisco Guillén Macian.

Es parte recurrida Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., representada por el procurador D. Esteban Jabardo Margareto y bajo la dirección letrada de D. Carlos Pascual Vicens.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> **Raquel Blázquez Martín**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Eduardo Facundo Bonacasa Fores, en nombre y representación de D. Onesimo y D.<sup>a</sup> Dolores, interpuso demanda de juicio ordinario contra Royal Vacations & Resorts, S.L., y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., en la que solicitaba que se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos.

«[...]»

»1º. - La nulidad radical o absoluta del negocio jurídico (contrato de compraventa número V 56/2003, de aprovechamiento por **turnos**) otorgado por las partes de este procedimiento el 29 de marzo de 2003 y en virtud del cual los actores adquirirían la participación de 1/52 partes -a los efectos prevenidos en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre-, del DIRECCION000, sito en el término municipal de Denia (Alicante, España), partida Suertes del Mar.

»2º. - La vinculación entre el contrato de compraventa y el contrato de préstamo, con la consiguiente nulidad del contrato de préstamo suscrito el 31 de marzo de 2003 entre la entidad financiera BBVA con Don Onesimo y Doña Dolores.

»3º. - Condenar solidariamente a ambas entidades, a que devuelvan a los demandantes la cantidad de DOCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (12.443,03 euros) que han satisfecho hasta la fecha de interposición de la demanda origen del presente procedimiento, más los intereses correspondientes de dicha cantidad desde la fecha de presentación de la demanda.

»4º. - La condena al pago de todas las costas devengadas en el presente procedimiento, de manera solidaria, a las dos partes demandadas».

2.-La demanda fue presentada el 28 de febrero de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia, fue registrada como juicio ordinario 207/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las demandadas.

3.-El procurador D. Jesús Rivaya Martos, en representación de Banco Bilbao Vizcaya, contestó a la demanda en el sentido de solicitar su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Royal Vacations & Resorts, S.L. no contestó ni se personó en legal forma, por lo que fue declarada en situación procesal de rebeldía.

5.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia dictó sentencia 184/2019, de 16 de julio, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que desestimando la presente demanda formulada DON Onesimo y DOÑA Dolores, representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./D.<sup>a</sup> Eduardo Bonacasa Fores, contra ROYAL VACATIONS & RESORTS, S.L., declarada en rebeldía, y contra BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A. (BBVA), representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./D.<sup>a</sup> Jesús Rivaya Martos, debo:

»1) absolver y absuelvo a dichas demandadas de las pretensiones contra ellas formuladas.

»2) Sin hacer expresa imposición de las costas causadas».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Onesimo y D.<sup>a</sup> Dolores. La representación de Banco Bilbao Vizcaya S.A. se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número 812/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 263/2020, de 10 de junio, cuyo fallo dispone:

«Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia dictada por el Juzgado Primera Instancia nº 3 de Valencia en proceso ordinario nº 207/18, confirmamos dicha resolución imponiéndose sin pronunciamiento de costas de la alzada».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación**

1.-El procurador D. Eduardo Facundo Bonacasa Fores, en representación de D. Onesimo y D.<sup>a</sup> Dolores, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«[...]motivo único: impugnación de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, en proceso de cuantía inferior a 600.000 euros, con interés casacional, por contravenir una Doctrina de construcción Jurisprudencial del Tribunal Supremo [la doctrina del retraso desleal], al concurrir los requisitos establecidos en el artículo 477.2, 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la audiencia provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 6 de julio de 2022, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. se opuso al recurso.

4.-Por providencia de 29 de septiembre de 2025 se designó ponente a quien lo es de este trámite y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 11 de noviembre de 2025, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Antecedentes necesarios para la resolución del recurso

Son antecedentes necesarios para resolver el recurso de casación, que resultan de los hechos probados o no controvertidos por las partes y de la tramitación de la primera y de la segunda instancia, los siguientes:

1.-Los actores celebraron el 29 de marzo de 2003 un contrato de adquisición de aprovechamiento por **turnos** con la mercantil Royal Vacations & Resorts S.L. en virtud del cual adquirieron 1/52 partes indivisas de un apartamento sito en Denia, en el mencionado régimen de aprovechamiento por **turnos**, con derecho al uso exclusivo de la semana número 46, por un precio de 12.443,03 €.

2.-El 31 de marzo de 2003 los demandantes y BBVA concretaron un préstamo por importe de 12.443,03 €, a devolver en noventa y seis cuotas. El principal del préstamo fue abonado directamente a la empresa vendedora en pago del precio.

3.-Los demandantes dejaron de abonar las cuotas del préstamo y, ante la reclamación judicial de BBVA, renegociaron la deuda mediante la contratación de otro préstamo (hecho reconocido en la audiencia previa y en el recurso de apelación) que fue firmado el 29 de noviembre de 2010. En esa fecha ya había transcurrido siete años y medio desde la firma de los contratos y los demandantes no hicieron entonces referencia alguna a la circunstancia de que en su día abonaron el precio cuando aún no había finalizado el periodo legal de desistimiento del contrato, ni tampoco a la resolución ni a la nulidad del contrato de adquisición y/o de préstamo, pese a la reclamación judicial dirigida contra ellos.

4.-El 28 de febrero de 2018 los demandantes interpusieron la demanda que ha dado lugar a este procedimiento en ejercicio de la acción de nulidad del contrato por infracción del art. 11 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por **turno** de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (en adelante, Ley 42/1998), para lo que alegaron que el pago del precio tuvo lugar dentro del plazo de diez días establecido para el desistimiento y la resolución del contrato; alegaron además que el préstamo era un contrato vinculado al contrato de adquisición al que debe propagarse el efecto de la nulidad y que, como consecuencia de ello, la entidad prestamista debía devolver todo lo recibido tanto por capital como por intereses, sin reducción alguna, puesto que los demandantes nunca habían disfrutado del derecho de aprovechamiento adquirido. Reclamaron, en suma, el precio pagado con sus intereses desde la interposición de la demanda.



5.-La demandada Royal Vacation & Resorts S.L no se personó en el procedimiento y fue declarada en situación procesal de rebeldía.

6.-BBVA se opuso a la demanda. Alegó, en primer lugar, la caducidad de la acción de nulidad, pues habían transcurrido más de cuatro años desde la firma del contrato de préstamo y este había quedado extinguido hacía más de siete años, por lo que resultaba de aplicación la doctrina del retraso desleal en el ejercicio de la acción de nulidad. Además, negó tanto la vinculación entre el contrato de financiación y el contrato de adquisición de aprovechamiento por **turnos** como la vulneración del art. 11 de la ley 42/1998, con el argumento de que el pago había sido realizado por el banco, y no por los demandantes, y estos además nunca habían ejercitado el derecho de desistimiento.

7.-La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Analizó en primer lugar la caducidad de la acción, que descartó con el argumento de que se invocaba un supuesto de nulidad absoluta. A continuación, expuso la doctrina del retraso desleal en el ejercicio de los derechos y concluyó que concurrían todos los requisitos necesarios para su aplicación, teniendo en cuenta para ello: (i) que habían transcurrido casi 15 años desde la celebración de los contratos durante los cuales los demandantes habían podido disfrutar de los derechos que les otorgaba el contrato de aprovechamiento por **turno**; (ii) que dejaron de abonar las cuotas del préstamo y que cuando les fue reclamado su cumplimiento judicialmente renegociaron con el banco la concesión de un nuevo préstamo con el que liquidar el anterior, por lo que crearon en la parte contraria una confianza clara en que ninguna objeción plantearían respecto del contrato original para cuya financiación se les había concedido dicha préstamo; (iii) que los demandantes habían reconocido que nunca habían tenido interés en hacer uso del derecho del desistimiento; (iv) que el éxito de la acción supondría para los demandantes un claro enriquecimiento injusto, pues habrían podido disfrutar del inmueble en el período correspondiente sin contraprestación alguna.

Pese a la desestimación de la demanda, la sentencia no impuso las costas de la primera instancia a ninguna de las partes por apreciar dudas de derecho.

8.-Los demandantes interpusieron recurso de apelación, que fue desestimado por la Audiencia Provincial, sin imposición de las costas de la segunda instancia por la apreciación, de nuevo, de dudas de derecho.

La Audiencia analizó previamente las consecuencias jurídicas de la infracción del art. 11 de la Ley 42/1998 y consideró que su infracción no llevaba anudada la nulidad del contrato, sino únicamente la nulidad de los pagos que se hubieran abonado en los diez días siguientes a la celebración del contrato, y la posibilidad del adquirente de exigir su devolución duplicada, pudiendo optar entre resolverlo en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento. Cuestión distinta, añadió, es que se impidiera a los compradores el ejercicio del derecho del desistimiento, en cuyo caso sí procedería la nulidad del contrato, pero no eran estas las circunstancias del supuesto litigioso, puesto que la causa de pedir no estaba relacionada con el desistimiento, que nunca había sido planteado por los compradores, sino únicamente con el pago del precio en el plazo en el que se podía ejercer dicho derecho. Corrigió en este punto la calificación de la nulidad absoluta realizada por la sentencia de primera instancia y, dando por hecha la vinculación entre los contratos controvertidos, concluyó que la acción de nulidad absoluta no podía ser estimada, pues la sola infracción del art. 11 no generaba como consecuencia jurídica ese grado de ineficacia. A continuación, la Audiencia estudió la pretensión de restitución el precio abonado en su día y confirmó las apreciaciones del juzgado -con sus mismos argumentos- sobre la aplicación de la doctrina del retraso desleal en el ejercicio del derecho.

9.-Los demandantes han interpuesto recurso de casación, basado en un único motivo que se basa en la indebida aplicación de la doctrina del retraso desleal y que será analizado a continuación.

10.-BBVA se ha aquietado con la sentencia, por lo que no se discute ya la vinculación del préstamo con el contrato de adquisición del aprovechamiento por **turnos** ni el régimen de nulidad que aplica la Audiencia a los pagos realizados dentro del periodo legal de desistimiento -no al contrato en sí, que sigue desplegando sus efectos-.

11.-BBVA se ha opuesto al recurso en un escrito en el que alega, además, las causas de inadmisibilidad del recurso.

## **SEGUNDO.- Recurso de casación**

1.-El motivo único del recurso de casación se basa en la vulneración de la doctrina del retraso desleal y cita como exponentes de la misma, a la vez que fundamento del interés casacional, las sentencias 243/2019, de 24 de abril de 2019, 532/2013, de 19 de septiembre, 352/2010, de 7 de junio, y 163/2015, de 1 de abril.

En su desarrollo, expone que la acción de nulidad absoluta es una acción imprescriptible y que la aplicación por la sentencia recurrida de la doctrina del retraso desleal introduce, pese a ello, un plazo de prescripción que

realmente se basa únicamente en el silencio o la inactividad de la parte, cuando la jurisprudencia exige un acto que genere en la otra parte la confianza de que ya no se ejercitará en el futuro la acción concernida, acto que en este caso se anuda indebidamente con la renegociación del préstamo inicial. Añade que la consecuencia del rechazo del retraso desleal debe ser la nulidad del contrato, que es lo que se solicita en el suplico del recurso.

#### **TERCERO.- Causas de inadmisibilidad del recurso**

1.-BBVA ha alegado la inadmisibilidad del recurso pues, a su juicio, mezcla en un único motivo cuestiones heterogéneas -los requisitos del retraso desleal y la interpretación del art. 11 de la ley 42/1998- que provocan una carencia manifiesta de fundamento, y pretende además una indebida revisión de los hechos probados.

2.-Sin embargo, se trata de cuestiones que en realidad no afectan al régimen de admisión del recurso, sino a la estimación o desestimación del motivo. Aunque ni la estructura del recurso ni la técnica casacional sean las más adecuadas, se establece con claridad el cauce de acceso a la casación -interés casacional por vulneración de la jurisprudencia del Tribunal Supremo- y el motivo del recurso -infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el retraso desleal del derecho-. La circunstancia de que en el desarrollo del motivo se introduzcan argumentos sobre la nulidad absoluta que a juicio del recurrente produce la infracción del art. 11 está precisamente relacionada con la imprescriptibilidad de la acción de nulidad que deriva del cobro del precio en el periodo legal de desistimiento del contrato y con el análisis de los requisitos de aplicación de esa doctrina que se considera infringida.

Por lo demás, el recurso respeta los hechos probados, pues no se aparta del relato fáctico de la sentencia recurrida, salvo en la fecha de finalización del segundo préstamo, pues según la Audiencia (fundamento jurídico tercero) «los propios actores solicitaron [la] renegociación que efectivamente se llevó a cabo, quedando saldado el primer préstamo (vinculado al contrato de aprovechamiento del **turno**) y se otorgó otro posterior que es el que efectivamente se agotó por cumplimiento en el año 2011 y la demanda se presentó en el año 2018», y según el recurso ese segundo préstamo tendría como fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2020. Al no haber sido interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal en el que se discuta la conclusión fáctica de la audiencia, a ella habremos de estar, sin posibilidad alguna de valorar posibles errores en la valoración de las pruebas que no han sido denunciados por los recurrentes.

#### **CUARTO.- La doctrina jurisprudencial sobre el retraso desleal en el ejercicio de los derechos**

1.-La sentencia 616/2021, de 21 de septiembre, recuerda la relación que existe entre el ejercicio de los derechos conforme a las exigencias de la buena fe y la doctrina del retraso desleal:

«3.1. El art. 7.1 CC establece que "los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe". La buena fe ha sido interpretada como principio general o como cláusula abierta, aunque en definitiva debe considerarse como un principio positivizado que impone deberes a los titulares de los derechos. Como declaramos en la sentencia 872/2011, de 12 de diciembre:

»"en el art. 7.1 CC se recoge uno de los aspectos principales de las consecuencias de la buena fe y comporta determinar lo que deba entenderse por retraso desleal en el ejercicio del derecho.

»"Se enuncia diciendo que "un derecho subjetivo o una pretensión no pueden ejercitarse cuando el titular no se ha preocupado durante mucho tiempo de hacerlos valer y ha dado lugar, con su actitud omisiva, a que el adversario de la pretensión pueda esperar objetivamente que ya no se ejercitará el derecho". En el derecho alemán surge la figura de la Verwirkung en cuya virtud resulta inadmisibile que el derecho se ejerza con un retraso objetivamente desleal".

»3.2. Esta figura debe ajustarse a las tradicionales del derecho privado que se ocupan también, en cierto sentido, del aspecto del ejercicio retrasado y muy especialmente con la prescripción extintiva y la renuncia tácita. La doctrina indica que la figura del retraso desleal se distingue de la prescripción porque, si bien en ambas se requiere que el derecho no se haya ejercido durante un largo tiempo, en el ejercicio retrasado se requiere, además, que la conducta sea desleal, de modo que haya creado una confianza en el deudor, de que el titular del derecho no lo ejercería. Por otra parte, la renuncia tácita requiere de una conducta cuya interpretación permita llegar a la conclusión de que el derecho se ha renunciado ( sentencia 872/2011, de 12 de diciembre). O como dijimos en la sentencia 769/2010, de 3 de diciembre,

»"la buena fe impone que un derecho subjetivo o una pretensión no puede ejercitarse cuando su titular no solo no se ha preocupado durante mucho tiempo de hacerlos valer, sino que incluso ha dado lugar con su actitud omisiva a que el adversario de la pretensión pueda esperar objetivamente que el derecho ya no se ejercitará".

»3.3. En esta misma sentencia recordamos que "en el derecho europeo aparece la buena fe en el sentido que se ha aludido en el art. 1.7 de los Principios UNIDROIT, en los arts. 1:106 y 1:201 de los Principios del Derecho europeo de contratos y como señala el art. I.-1:103 (2) del DCFR (Draft of Common Frame of Reference),



"en particular, resulta contrario a la buena fe que una parte actúe de forma inconsecuente con sus previas declaraciones o conducta, en perjuicio de la otra parte que había confiado en ellas" (trad. propia). Así como en el Derecho alemán, en el que la doctrina del retraso desleal encuentra su encaje en el §242 BGB, referido a la buena fe".

En similar sentido se pronuncia, con cita de otros precedentes, la sentencia 57/2024, de 18 de enero:

«Sobre la incardinación del retraso desleal en el art. 7.2 CC, la sentencia 994/2002, de 22 de octubre, declaró que era contrario a la buena fe el ejercicio de un derecho tan tardío que la otra parte tenía razones para pensar que no iba actuarlo; y la sentencia 872/2011 de 12 de diciembre, estableció que:

»"[u]n derecho subjetivo o una pretensión no puede ejercitarse cuando el titular no se ha preocupado durante mucho tiempo de hacerlos valer y ha dado lugar, con su actitud omisiva, a que el adversario de la pretensión pueda esperar objetivamente que ya no se ejercita el derecho".

»3.- Para la apreciación del retraso desleal, la actuación de la parte debe ser anterior al término del plazo de prescripción legalmente previsto y, además de una consustancial omisión del ejercicio del derecho y de una inactividad o transcurso dilatado de un periodo de tiempo, requiere una objetiva deslealtad respecto de la confianza suscitada en el deudor de la no reclamación del derecho de crédito ( sentencias 300/2012, de 15 de junio, 530/2016, de 13 septiembre, y 148/2017, de 2 de marzo). De tal manera que para que se pueda estimar la existencia de retraso desleal en el ejercicio de un derecho deben concurrir los presupuestos siguientes: (i) el transcurso de un periodo de tiempo sin ejercitar el derecho, aunque necesariamente ejercitado dentro de plazo prescriptivo o de caducidad de la acción; (ii) la omisión de dicho ejercicio; (iii) la creación de una confianza legítima en la otra parte en que no se va a ejercitar la reclamación; y (iv) una conducta del titular del derecho/ acreedor que puede ser calificada como permisiva de la actuación de la otra parte, o que suponga una clara e inequívoca renuncia de su derecho».

En definitiva, como concluye la sentencia 243/2019, de 24 de abril, la clave estará en la confianza legítima del sujeto pasivo de que el derecho ya no se ejercería, de modo que su ejercicio retrasado comporta para él algún tipo de perjuicio en su posición jurídica:

«La regla es que el titular del derecho puede ejercitarlo hasta el último momento hábil del plazo de prescripción, pues es el legislador quien debe valorar en qué plazo se puede ejercitar cada acción. No se puede afirmar que ejercita sus derechos de mala fe quien lo hace dentro del plazo legal, sin que previamente existan hechos, actos o conductas suyos que engendren, rectamente entendidos, en el obligado la confianza de que aquéllos no se actuarán ( sentencia de 16 de diciembre de 1991, rc. 143/1990).

»Para que el ejercicio de un derecho por su titular resulte inadmisibile es preciso que resulte intolerable conforme a los criterios de la buena fe ( art. 7 CC) porque, en atención a las circunstancias, y por algún hecho del titular, se haya generado en el sujeto pasivo una confianza legítima de que el derecho ya no se ejercería, de modo que su ejercicio retrasado comporta para él algún tipo de perjuicio en su posición jurídica ( sentencias 352/2010, de 7 de junio , 299/2012, de 15 de junio , 163/2015, de 1 de abril , y 148/2017, de 2 de marzo)».

**2.-**Más recientemente, la sentencia 983/2025, de 19 de junio, reitera lo dicho ya en resoluciones anteriores:

«1.-La apreciación de la doctrina del retraso desleal exige que, además del transcurso de un dilatado plazo temporal, por más que no exceda del plazo de caducidad o de prescripción, concorra una conducta que, objetivamente haya creado en la otra parte la confianza en que la acción no se ejercitará y convierta en desleal el ejercicio de la acción. Entre las más recientes, la sentencia 112/2022, de 15 de febrero, con cita de las sentencias 616/2021, de 21 de septiembre y 783/2021, de 15 de noviembre declaró:

»"La doctrina indica que la figura del retraso desleal se distingue de la prescripción porque, si bien en ambas se requiere que el derecho no se haya ejercido durante un largo tiempo, en el ejercicio retrasado se requiere, además, que la conducta sea desleal, de modo que haya creado una confianza en el deudor, de que el titular del derecho no lo ejercería.

»2.-En la sentencia 467/2023 de 11 de abril, examinando cuestión similar, estimando el recurso de casación, dijimos que, «el único elemento en el que la Audiencia Provincial basa la aplicación de la doctrina del retraso desleal es el transcurso de un lapso temporal que considera excesivo entre la cancelación del préstamo y la interposición de la demanda. Pero falta el elemento de la conducta del acreedor objetivamente apta para suscitar en el deudor la confianza en que no se ejercitará la acción y que convierta en desleal el ejercicio de la misma, puesto que tal deslealtad no puede derivarse exclusivamente del lapso temporal pues en tal caso estaríamos creando un nuevo plazo de caducidad o de prescripción sin apoyatura legal».

En similar sentido se pronuncia la sentencia 791/2024, de 4 de junio.

**QUINTO.-** La valoración jurídica de la sentencia recurrida y la doctrina jurisprudencial sobre el retraso desleal en el ejercicio del derecho de los demandantes.

1.-La sentencia recurrida basa su conclusión de ejercicio retrasado del derecho en la relevancia del lapso temporal transcurrido desde la fecha de celebración de los contratos (14 años y 11 meses, aproximadamente), en la completa pasividad o silencio de los demandantes, que no han llevado a cabo ningún acto, reclamación o conducta que pudiera ser indicio del posterior ejercicio de la acción que ha dado lugar a este litigio, y en el dato fundamental de que cuando dejaron de abonar las cuotas de amortización del préstamo y fueron demandados judicialmente por BBVA, tampoco expresaron ninguna disconformidad con la firma, eficacia o funcionamiento del contrato, y de hecho renegociaron con el banco otra operación de financiación.

2.-Esta valoración jurídica no es contraria a la doctrina jurisprudencial que ha quedado expuesta. Efectivamente, cuando los demandantes interpusieron la demanda, que no fue precedida de ninguna queja o reclamación extrajudicial previa, habían transcurrido prácticamente quince años desde la celebración de los contratos. Resulta difícilmente comprensible que si, como se afirma en la demanda, los demandantes nunca llegaron a hacer uso del derecho adquirido, no llevaran a cabo ninguna conducta demostrable para exigir el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo. Menos comprensible aún resulta que abonaran las cuotas del préstamo sin protesta alguna hasta el año 2010, cuando, según la versión que exponen en el recurso de apelación, la situación de desempleo del demandante les impidió el cumplimiento puntual de la obligación de pago.

Los propios demandantes reconocen que fueron demandados judicialmente por el impago, y que tampoco en ese momento plantearon ninguna cuestión relacionada con la eficacia del contrato o con las consecuencias de los pagos realizados constante el periodo legal de desistimiento. Lo que hicieron fue llegar a un acuerdo con el BBVA para concertar un nuevo préstamo, y es este un hecho de significación jurídica relevante, en el doble sentido de que BBVA pudo adquirir la confianza legítima de que no se iba a poner en cuestión la eficacia o las circunstancias de la contratación inicial y, además, se avino a negociar la concertación de un nuevo contrato que probablemente no hubiera aceptado de haber sabido que ocho años más tarde los demandantes solicitarían la nulidad de los contratos. Desde este segundo préstamo dejaron transcurrir, pues, otros ocho años, hasta la interposición de la acción judicial sin ofrecer, ni en la demanda ni en el recurso, ninguna explicación plausible de las razones por las que no han llevado a cabo ningún acto de reclamación, protesta o ejercicio de acciones durante casi 15 años.

3.-De otro lado, el planteamiento del recurso sobre el retraso desleal no combate adecuadamente la aplicación al caso desde la perspectiva de la teórica imprescriptibilidad de la acción de nulidad. El art. 10.1 de la Ley 42/1998 regulaba el desistimiento y la resolución del contrato que el adquirente de derechos de aprovechamiento por **turnos** podía ejercitar dentro del plazo de los diez días siguientes al de la firma del contrato a su libre arbitrio, sin contrapartida, indemnización o gasto alguno a su cargo. El plazo se prolongaba hasta tres meses si se daban las circunstancias de falta de la información, las menciones o los documentos referidos en el art. 9, que no son relevantes en este caso porque en la demanda nada se alegó al respecto, pues se basó única y exclusivamente en el abono del precio dentro de los diez días previstos legalmente para el ejercicio de la facultad de desistimiento.

A su vez, el art.11, bajo el título «[p]rohibición de anticipos», establecía lo 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 las que se refiere el artículo anterior. [...]

»2. Si el adquirente hubiera anticipado alguna cantidad al transmitente, tendrá derecho a exigir en cualquier momento la devolución de dicha cantidad duplicada, pudiendo optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento».

La jurisprudencia de esta sala sobre la interpretación del art. 11.2 y las consecuencias del cobro de todo o parte del precio durante el plazo legal de desistimiento no ampara la consecuencia de nulidad absoluta e íntegra del contrato que se solicita en la demanda -y se reitera en el recurso- cuando el incumplimiento de la Ley 42/1998 se limita, como es el caso, al cobro por la empresa vendedora de todo o de parte del precio mientras está vigente el plazo de ejercicio del derecho de desistimiento de los compradores. Es innegable la nulidad del cobro realizado y el derecho del adquirente a exigir en cualquier momento la devolución de la cantidad duplicada, así como la facultad de optar entre resolver el contrato en los tres meses siguientes a su celebración o exigir su total cumplimiento, pero ello no conlleva la nulidad absoluta del contrato.

La doctrina jurisprudencial pertinente se condensa en las tres ideas siguientes: (i) el supuesto del art. 11 de la Ley 42/1998 es de nulidad de pleno derecho del pago realizado, a la que se añade, que el adquirente puede

instar la devolución duplicada de la cantidad entregada como anticipo, lo que significa la restitución de lo abonado y la aplicación adicional de una sanción civil a cargo del receptor de las cantidades; (ii) el hecho de que no se declare nulo el contrato que dio lugar al pago anticipado no libera a quien cobró del cumplimiento de la obligación legal de devolución duplicada -lo que se corresponde con la nulidad radical del pago prohibido-; y (iii) la obligación de devolución del duplo de la cantidad entregada como anticipo es un efecto derivado de la propia ley y en absoluto está condicionado a que se ejercite la facultad de desistimiento o se inste la resolución por parte de quien hizo el pago anticipadamente.

Así, la sentencia 286/2017, de 12 de mayo, con cita de la 537/2016, de 14 de septiembre, dice, respecto del cobro de cantidades durante el periodo de desistimiento (o, en caso de falta de información o de incumplimiento de otros requisitos, también dentro del plazo de resolución -tres meses-):

«Se trata, por tanto, de una prohibición legal y el artículo 6.3 CC dispone que los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. De ahí que pueda considerarse que el supuesto del artículo 11 de la Ley 42/1998 es de nulidad de pleno derecho, sin que la norma haya señalado un efecto distinto de la nulidad al ordenar la devolución duplicada de la cantidad entregada como anticipo -lo que se puede exigir en cualquier momento- pues se ha limitado a establecer una sanción civil a cargo del receptor de las cantidades, que es el causante de la nulidad».

[...] «En definitiva la obligación de devolución del duplo de la cantidad entregada como anticipo es un efecto derivado de la propia ley ( artículo 11 Ley 42/1998) y en absoluto está condicionado a que se ejercite la facultad de desistimiento o se inste la resolución por parte de quien hizo el pago anticipadamente».

La sentencia 681/2016, de 21 de noviembre, con cita de las sentencias 340/2016, de 24 mayo, 122/2016, de 3 marzo y 627/2015, de 20 noviembre (del pleno de la sala), recuerda que la jurisprudencia:

«ha establecido al interpretar el artículo 11 de la Ley 42/1998 que la prohibición que contiene, que tras la nueva Ley 4/2012 se extiende expresamente a la entrega realizada a tercero, ha de entenderse con el mismo alcance bajo la vigencia de la Ley de 1998, pues "basta tener en cuenta que la prohibición de los anticipos durante el período de desistimiento encuentra su justificación en el interés del legislador de simplificar el ejercicio del derecho, de modo que tal desistimiento tenga efecto por la propia manifestación de voluntad del contratante sin necesidad de recuperar cualesquiera cantidades entregadas, con lo que se elimina el riesgo de que tal recuperación no se produzca o quede demorada...". [...] [L]a interpretación correcta del artículo 11 de la Ley de 1998, si se atendía a su verdadera finalidad de facilitar el desistimiento sin necesidad de acudir a reclamación alguna, era que la prohibición afectaba tanto a la recepción de cantidades por parte del transmitente como por un tercero designado por el mismo, como acertadamente ha entendido la sentencia recurrida.

»Se trata, en definitiva, de una prohibición legal y el artículo 6.3 CC dispone que los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. De ahí que pueda considerarse que el supuesto del artículo 11 de la Ley 42/1998 es de nulidad de pleno derecho del pago realizado, sin que la norma haya señalado un efecto distinto de la nulidad al ordenar la devolución duplicada de la cantidad entregada como anticipo -lo que se puede exigir en cualquier momento- pues se ha limitado a establecer una sanción civil a cargo del receptor de las cantidades, que es el causante de la nulidad.

»Por ello la norma del artículo 13 de la nueva Ley 4/2012, de 6 julio, que regula la misma materia, aunque no resulte aplicable por razones temporales, no supone una verdadera novedad pese a que se refiere ahora expresamente a la «nulidad de pleno derecho». Así dice la norma:

»"Artículo 13 Prohibición del pago de anticipos

»"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. [...]

»"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".

»En definitiva, la obligación de devolución del duplo de la cantidad entregada como anticipo es un efecto derivado de la propia ley ( artículo 11 Ley 42/1998) y en absoluto está condicionado a que se ejercite la facultad de desistimiento o se inste la resolución por parte de quien hizo el pago anticipadamente ( SSTs, 1.ª núm. 520/2016, de 21 julio y núm. 537/2016, de 14 septiembre, entre otras). *Tampoco el hecho de que no se declare nulo el contrato que dio lugar al pago anticipado libera a quien cobró del cumplimiento de la obligación legal de*



*devolución duplicada*-lo que se corresponde con la nulidad radical del pago prohibido- sin perjuicio que queden en su favor las acciones derivadas del contrato para exigir cualquier pago que del mismo se derive».

4.-Por todo ello, el efecto de los hechos que sustentan la demanda no podría ser la nulidad contractual pretendida respecto del contrato de adquisición y del contrato de préstamo, sino la devolución duplicada que las cantidades indebidamente abonadas, que nunca fue solicitada del perceptor del precio ni constituye el objeto de la demanda, y es por ello que aunque no se apreciara el retraso desleal no podría alcanzarse la consecuencia jurídica pretendida.

**SEXTO.- Costas y depósito**

1.-De acuerdo con lo previsto en el art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a los recurrentes.

2.-No procede hacer pronunciamiento sobre el depósito necesario para recurrir, al litigar los recurrentes con el derecho de justicia gratuita.

**FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Onesimo y D.ª Dolores respecto de la sentencia 263/2020, dictada el 10 de junio de 2020 por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación 812/2019, derivado del juicio ordinario 207/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Valencia.

2.º-Condenar a la parte recurrente al pago de las costas del recurso de casación que desestimamos, sin pronunciamiento sobre el depósito necesario para recurrir, al litigar los recurrentes con el derecho de justicia gratuita y disponer la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.