

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 45 DE MADRID**

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 6 - 28020

Tfno: 914932862

Fax: 914932864

42020310

NIG: 28.079.00.2-2017/0021640

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 136/2017**

Materia: Nulidad

**Demandante:** D./Dña. ROSA

PROCURADOR D./Dña. JUAN J

D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. JUAN

**Demandado:** MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO, S.L.

**SENTENCIA Nº 46/2019**

En Madrid a veinticinco de febrero de dos mil diecinueve

La Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Marta Fernández Pérez, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 45 de Madrid, ha visto los autos seguidos en este Juzgado al número 136/2017 a instancia de Doña C contra Mediterranes Consulting Inmobiliario S.L, declarado en rebeldía en el presente procedimiento, que versa sobre nulidad contractual.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero:** Que la meritada representación de la parte actora, formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba previa alegación de los hechos y Fundamentos de Derecho, que se dictara sentencia condenando a la parte demandada en los términos que en el suplico de la demanda se recogen.

**Segundo:** Que admitida a trámite la demanda, se dispuso el emplazamiento de la parte demandada, para que en el término legal, compareciere en autos asistida de Abogado y Procurador y contestara aquella, lo cual no verificó, motivo por el cuál fue declarada en rebeldía.

**Tercero:** Que convocadas las partes a la Audiencia Previa, la parte actora propuso como única prueba la documental aportada, por lo que el juicio quedó visto para sentencia.

**Cuarto:** Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.-** La cuestión a que debe dar respuesta la presente resolución es determinar si el contrato de compraventa de fecha 10 de octubre de 2.003 suscrito por Doña ), con la Entidad Mediterranes S.L que tenía por objeto la compra de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido , es nulo por incumplir el contenido de la Ley 42 /1998 , de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles , (vigente en el momento de la suscripción del contrato ) a que se encuentra sometido , por no contener dicho contrato las menciones ni los documentos exigidos por el art .9 , en que se encuentran incardinados los art. 10,11, y 12 ; habiéndoseles ocultado su derecho de desistimiento y resolución , privándoles de la información preceptiva dirigida a su protección, habiendo sido suscritos previa utilización , por la vendedora, de técnicas agresivas, actuaciones éstas que generaron error en el consentimiento de los compradores .

**Segundo.-** Como se indica en la Exposición de motivos de la citada Ley "para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad, que fue presentada al Parlamento Europeo de 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/47/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994, 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". Existía, además, en la Unión Europea el convencimiento de que el problema radicaba, no sólo en la falta de una concreta legislación, sino también, y sobre todo, en que el consumidor estaba especialmente desprotegido, dada la posición de dominio de las sociedades vendedoras y gestoras de estos servicios de "time sharing" con respecto al comprador, utilizándose en el tráfico jurídico contratos-tipo que funcionan como contratos de adhesión prefabricados que se imponen al consumidor, empleándose, también, técnicas de venta agresiva, muchas veces con publicidad engañosa, con ofertas momentáneas, promesa de premios, premura en la firma de los documentos esenciales de la venta, impidiendo una reflexión sosegada en el adquirente, hasta el punto, en muchos casos, de quedar viciado el consentimiento por error (Art. 1266 CC. T.S. Sentencia de 17/10/89).

Por ello, se estableció en la Directiva, como dos pilares esenciales de este tipo de contratación, e íntimamente relacionados entre sí, el deber de información y el derecho de desistimiento unilateral, que quedan recogidos en la Ley 42/98 (arts. 8, 9 y 10).

Por otro lado, también la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios, (de aplicación al presente supuesto) en su art. 10.1, considera cláusulas contractuales abusivas aquéllas que no se hayan negociado individualmente y causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes contratantes, entre ellas autorizar al contratante a rescindir discrecionalmente el contrato, si al consumidor no se le reconoce la misma facultad, o permitir que se quede con las cantidades abonadas en concepto de prestaciones aún no efectuadas. La propia Ley 42/98, en su art. 1.4 dispone que "El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre

que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza; características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute".

**Tercero.-** Pues bien, en el presente supuesto ese deber de información no se ha cumplido por la entidad demandada Mediterrranes Consulting Inmobiliarios S.L.

El contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 42/98, en relación con el art. 8, ha de contener, de forma literal, el texto de los arts. 10, 11 y 12, "haciendo constar su carácter de normas aplicables al contrato".

En el que es objeto del presente procedimiento (obrante a los folios 93 a 94), no consta que les haya sido entregado a la demandante y a su fallecido esposo, adquirentes, con carácter previo a la firma del contrato, en cuanto al documento informativo a que hace referencia el art. 8 de la Ley, no consta tampoco que dicho documento informativo haya sido incorporado al contrato.

No aparece, asimismo, que se les haya informado expresamente del derecho de desistimiento arts. 8.2.j) y art. 10) ni tampoco se reseña en el repetido contrato los datos de la escritura reguladora del régimen de aprovechamiento por turnos (arts. 4, 5, 6 y 9.1.1º), ni los demás requisitos mínimos que, de acuerdo con el citado art. 9, debe contener el contrato.

En definitiva, el contrato suscrito con la demandada, que entra de lleno, según se ha razonado, en el ámbito de la Ley 42/98 ha infringido claramente lo establecido en la citada Ley ; por lo que, según se pretende en demanda, procede declarar su nulidad.

**Cuarto.-** Habiéndose estimado la demanda, las costas de este procedimiento son de preceptiva imposición a la demandada ( art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación y administrando Justicia en virtud de la autoridad conferida por la Constitución española en nombre de S.M. el Rey,

### **FALLO**

Estimando la demanda deducida por el Procurador de los Tribunales D. Juan , en nombre y representación de contra de Doña z, Doña y D. z, declaro la nulidad del contrato privado de compraventa, de fecha 10 de octubre de 2003, suscrito entre la demandante, Sra. y su fallecido esposo Don de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, imponiendo a la demandada las costas causadas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2539-0000-04-0136-17 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 45 de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2539-0000-04-0136-17.

Así mismo deberá aportar justificante del pago de la tasa prevista en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Jue

**PUBLICACIÓN:** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.