

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº VALENCIA

Avda. Saler nº

TELÉI

N.I.G.:

Procedimiento: Asunto Civil | /2019

S E N T E N C I A Nº 0188/2020

JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª I

Lugar: VALENCIA

Fecha: tres de noviembre de dos mil veinte

PARTE DEMANDANTE: JOSE y MARIA

Abogado: MADRIGAL BORMASS, JUAN JAIME

Procurador:

PARTE DEMANDADA: GARDINA INMUEBLES SL

Abogado:

Procurador:

OBJETO DEL JUICIO: Otros asuntos de parte general

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal mencionada JOSE y MARIA se formuló demanda contra GARDINA INMUEBLES S.L., sobre nulidad contractual en base a la Ley 42/98 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminaba por suplicar se dictara sentencia de conformidad con suplico de la demanda, acompañando a la misma los documentos justificativos de su pretensión.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada, que no compareció en autos, estando citada en legal forma, siendo declarada en rebeldía.

TERCERO.- Se señaló fecha para la celebración de la audiencia previa, que se celebró con la parte demandante, quedando los autos conclusos para sentencia conforme a lo establecido en el art. 429.8 de la LEC

CUARTO.- En la tramitación de estos autos se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por JOSE y MARIA ELENA se promovió demanda contra GARDINA INMUEBLES S.L., sobre nulidad contractual en base a la Ley 42/98 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y Ley General para la defensa de Consumidores y Usuarios,.

Demanda de nulidad solicitada por incumplimiento de la Ley 42/98 que comporta la nulidad absoluta o de pleno derecho, ya que el contrato no contiene el mínimo exigido por los arts. 10,11 y 12 de la referida Ley en cuanto la duración del mismo es indefinida, y no contiene mención de la posibilidad que tienen los adquirentes de desistir unilateralmente en el plazo de diez días. Siendo nulo igualmente por falta de objeto.

La parte demandada no compareció en autos, estando citada en legal forma, siendo declarada en rebeldía.

SEGUNDO.- La acción que se ejercita es la de nulidad por incumplimiento de los requisitos legales de carácter imperativo, en concreto porque no se ha insertado en el contrato el texto de los arts 10,11 y 12 de la Ley 42/98:

ARTÍCULO 10. DESISTIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO 1. El adquirente de derechos de aprovechamiento por turno tiene un plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio. Si el último día del mencionado plazo fuese inhábil, quedará excluido del cómputo, el cual terminará el siguiente día hábil. Ejercitado el desistimiento, el adquirente no abonará indemnización o gasto alguno.

ARTÍCULO 11. PROHIBICIÓN DE ANTICIPOS 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. 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.

ARTÍCULO 12. RÉGIMEN DE PRÉSTAMOS A LA ADQUISICIÓN Los préstamos concedidos al adquirente por el transmitente o por un tercero que hubiese actuado de acuerdo con él quedarán resueltos cuando el primero desista o resuelva en alguno de los casos previstos en el art. 10. No podrán incluirse en los préstamos cláusulas que impliquen una sanción o pena impuesta al adquirente para el caso de desistimiento o resolución.

Y según el art 1.7 de la Ley 42/1988 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias:"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.

Acción que es imprescriptible, y no se están ejercitando las acciones de desistimiento o resolución del contrato, ni la de anulabilidad por error vicio del consentimiento, (S.A.P. de Madrid, Sección 11º 21/5/2020).

En este sentido, el Tribunal Supremo, por ejemplo, en constante jurisprudencia de ociosa cita viene a establecer que "los contratos afectos de nulidad absoluta, radicalmente nulos, inexistentes en derecho, no pueden convalidarse por el transcurso del tiempo. La acción de nulidad es imprescriptible" (ver por ejemplo Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2006 que a su vez cita otras de 9 de abril de 1997, 14 de marzo de 2000 - con cita a su vez de Sentencias del Tribunal Supremo de 6-4-84,10-10-88,23-10-92,8-3-94y9-5-95- y de 18 de octubre de 2005).

TERCERO.- Y a la vista del contrato aportado (doc. n.º 1) resulta que el mismo se ha formalizado al margen de la referida ley.

En concreto en lo relativo a la duración del régimen de conformidad con el artículo 3.1 de dicha Ley, puesto que se reseña en el contrato que la duración del régimen será indefinida, en contra de lo establecido en el artículo 9 del referido texto legal.

Y no contiene referencia a la posibilidad que tienen los adquirentes de desistir unilateralmente del contrato en el plazo de diez días.

Por su parte, la STS 203/2018 de 10/4/2018 razona:

"2. La Sala sobre la cuestión relativa a la duración del contrato y colaterales se ha pronunciado en sentencias de pleno de 15 de enero de 2015:

Recurso 3190/2012, sentencia de 15 de enero de 2015, en la que se ha fijado como doctrina que:

"En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998 de 15 de 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 art. 1.7 en relación con el art. 9.1.3.º de la citada Ley".

Razones que determinan la estimación de la demanda.

CUARTO.- Las costas procesales se imponen a la parte demandada por imperativo del art. 394.1 de la LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando la demanda planteada por JOSE y MARIA ELENA representados por el Procurador Sr. de nulidad contractual contra GARDINA INMUEBLES S.L. en situación procesal de rebeldía, declaro la nulidad del contrato de fecha 26 de enero de 2003, condenando a la parte demandada al abono de las costas procesales originadas en el presente juicio.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de VALENCIA (artículo 455 LECn).

El recurso se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de **VEINTE DIAS** hábiles contados desde el día siguiente a la notificación de aquella (art 458 de la lec en su redacción dada por la ley 37/2011 de 10 de octubre de medidas de agilización procesal). Asimismo para su interposición será precisa la consignación como depósito de 50 €, que deberán consignarse en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, con advertencia de que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido, y todo ello de conformidad con la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre.

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Publicada fue la anterior sentencia, con las formalidades legales. Doy fe.