

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 96 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 10 - 28020

Tfno: 914936408,6409

Fax: 915351357

juzpriminstancia096madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2020/0108622

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 683/2020

Materia: Nulidad

Demandante: Dña. ELOISA CUEVAS OLIVA y D. RICARDO RUBIO SANZ
PROCURADOR D. JUAN JOSE LOPEZ SOMOVILLA

Demandado: MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L

SENTENCIA Nº 183/2023

MAGISTRADO- JUEZ: Dña. BEGOÑA ÁLVAREZ GARCÍA

Lugar: Madrid

Fecha: veintiocho de junio de dos mil veintitrés

Vistos por la Ilma. Sra. Dña. Begoña Álvarez García Magistrado titular del Juzgado de 1ª Instancia nº 96 de Madrid, los autos de juicio ordinario número 683/2020, promovidos por don Ricardo Rubio Sanz y doña Eloísa Cuevas Oliva representados por el procurador de los tribunales don Juan José López Somovilla y asistidos del letrado don Juan Madrigal Bormass contra MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L. en liquidación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Don Ricardo Rubio Sanz y doña Eloísa Cuevas Oliva interpusieron demanda contra MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L. en liquidación, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimo precisos suplicaba que se estimaran los pedimentos de su demanda.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se emplazó a la demandada para personarse y contestar. La demandada no contestó a la demanda y fue declarada en rebeldía.

TERCERO.- Se procedió a citar a las partes a la audiencia previa a la que no asistió la parte demandada y en la que se fijaron los hechos objeto del debate, a continuación se propuso como prueba la documental por reproducida y quedaron los autos vistos para sentencia.

CUARTO.- Que en el presente procedimiento se han observado todos los trámites procesales exigidos por la Ley.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Ricardo Rubio Sanz y doña Eloísa Cuevas Oliva ejercitan acción contra la mercantil MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L., en liquidación con el fin de que se declare nulo el contrato privado de compraventa ME-1046 de 19 de agosto de 2004 de adquisición de derecho de aprovechamiento por turno de inmueble de uso turístico, en concreto, el uso sobre un turno turístico en sistema flotante de “Club Estela” en temporada alta para cuatro personas en cualquiera de los complejos descritos en el exponendo II; funda su pretensión en la Ley 42/98, por lo que deberá entenderse que la acción de nulidad se funda en la vulneración de normas imperativas recogidas en dicha Ley,

SEGUNDO.- En la demanda, y en relación con el contrato de adquisición del derecho de aprovechamiento por turnos, la parte actora señala como infringidos los arts. 9, contenido mínimo del contrato, art. 8, documento informativo, art. 3.1 duración del régimen y art. 1.4 denominaciones; todos de la hoy derogada Ley 42/98 que era la vigente al tiempo de la contratación.

Se ha de partir del hecho de que las SSTS 96/2016, de 19 de febrero, 112/2016, de 1 de marzo y 192/2016, de 29 de marzo declaran que la falta de cumplimiento de lo previsto en los art. 8 y 9 de la Ley 42/98 no genera la nulidad sino la posibilidad de resolución, según dispone el artículo 10.2 de la misma ley, y, en su caso, la acción de anulabilidad por vicio en el consentimiento, para la que rige el plazo de caducidad establecido en el artículo 1301 CC.

Sin embargo, el incumplimiento de lo dispuesto en el art. 3 genera consecuencias diferentes. El precepto dispone que la duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.

En el contrato de autos se adquiere un derecho por tiempo ilimitado, así se expresa en el “EXPONEN”, lo que supone un incumplimiento evidente del precepto, cuya inobservancia lleva a la nulidad radical del contrato, a tenor del art. 1.7.

La última de las sentencias citadas examina la cuestión de la duración del contrato, o al menos del régimen, tras la entrada en vigor de la Ley 42/98, declarando que *“Al configurar el contrato con una duración indefinida, tampoco se cumple con las previsiones de la Ley 42/1998 que exige la fijación del tiempo por el que se establece el derecho o, al menos, de la duración del régimen (artículo 3). Esta Sala ya ha resuelto al respecto en sentencia 774/2014, de 15 enero, que interpreta la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998, tras una conexión sistemática de sus aparatos 2 y 3, en el sentido de que quien deseara “comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno (...) debería constituir el régimen*



respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley , entre ellos, el relativo al tiempo, establecido en el artículo 3, apartado 1", de modo que el incumplimiento de dicha previsión da lugar a la nulidad de pleno derecho según lo dispuesto en el artículo 1.7.

En este sentido, para comprobar cómo el legislador ha querido que desde la entrada en vigor de la ley el contrato tenga una duración determinada, que generalmente estará unida a la de duración del régimen, basta acudir a la norma contenida en su artículo 13 que, al regular el derecho de resolución del propietario por falta de pago de servicios, establece que "para llevar a cabo la resolución, el propietario deberá consignar, a favor del titular del derecho, la parte proporcional del precio correspondiente al tiempo que le reste hasta su extinción"; norma para cuya aplicación resulta precisa la fijación de un tiempo de duración."

En este caso, dado que el contrato es indefinido, no se cumple con lo dispuesto en el art. 3 de la Ley, por lo que, con independencia de los derechos de desistimiento y resolución que la propia Ley regula para determinados supuestos, el incumplimiento del plazo previsto en el artículo 3 citado es un supuesto de nulidad de pleno derecho conforme al artículo 1.7, según el cual 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. Se trata de un supuesto de nulidad de pleno derecho por lo que no existe plazo para el ejercicio de la acción.

Por tanto, y sin necesidad de examinar las demás contravenciones alegadas en la demanda, procede declarar la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa de autos.

TERCERO.- Procede la condena de la demandada al abono de las costas causadas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Estimo la demanda interpuesta por don Ricardo Rubio Sanz y doña Eloísa Cuevas Oliva representados por el procurador de los tribunales don Juan José López Somovilla contra MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L., en liquidación y declaro la nulidad del contrato privado de compraventa ME-1046 de fecha 19 de agosto de 2004 de adquisición de derecho de aprovechamiento por turno de inmueble suscrito entre los actores y la demandada con imposición de las costas a la parte demandada.

