



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° MADRID

NIG: 28.079.00.2-2020/0

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2020

Materia: Nulidad

Demandante: D./Dña. ANTONINA y D./Dña. RAFAEL

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L

SENTENCIA N° 115/2024

En Madrid a 11 de marzo de 2.024, vistos por Dña. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° los autos de juicio ordinario n° 2.020 seguidos a instancia de D. Rafael y Dña. Antonina representados por el Procurador Sr. López Somovilla y bajo la dirección letrada del Sr. Madrigal Bormass contra la entidad MEDITERRANES CONSULTING INMOBILIARIO S.L (en liquidación) en situación de rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO.

UNICO.

El Procurador Sr. en la representación acreditada en las actuaciones interpuso demanda de procedimiento ordinario, ejercitando acción principal de nulidad de contrato.

Por Decreto de fecha 9 de febrero de 2.021 se admitió a trámite.

En diligencia de fecha 22 de junio de 2.023 se declaró la rebeldía de la entidad demandada.

El día 7 de marzo de 2.024 tuvo lugar la audiencia previa prevista en la ley, con la única asistencia de la parte actora. Tras la admisión únicamente de prueba documental se declararon las actuaciones concluidas para sentencia.



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante el siguiente código seguro de verificación: L



FUNDAMENTOS JURIDICOS.

PRIMERO.

En el presente supuesto la parte actora solicita en el suplico de su demanda los siguientes pedimentos: se declare la nulidad del contrato de compraventa privado de compraventa ME-854 de fecha 20 de marzo de 2.004 de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles suscrito entre los actores y la mercantil demandada.

La petición formulada se fundamenta en los siguientes presupuestos fácticos: los demandantes suscribieron con la demandada un contrato de compraventa de derechos de aprovechamiento por turno de un inmueble con la facultad de disfrutar con carácter exclusivo durante un periodo específico cada año.

No se informó a los demandantes de sus derechos en cuanto al desistimiento y resolución contractual. La duración del contrato es indefinida. Se ha incumplido la normativa referida al contenido mínimo del contrato. El objeto está indeterminado. No es de aplicación la doctrina de los actos propios. La demandada no ha cumplido con las distintas garantías que exige la ley imperativa dirigida a unos consumidores que adquieren unos bienes regulados por la misma.

SEGUNDO.

En las presentes actuaciones queda acreditado que con fecha 20 de marzo de 2.004 D. Rafael _____, Dña. Antonina _____ (adquirentes) y la entidad Mediterranes S.L (transmitente) celebraron un contrato de compraventa, en virtud del cual la entidad referida transmitía a los compradores un derecho de uso sobre un turno turístico en sistema flotante de Club Estela, quedando fijado el precio de la transmisión en 17.729,86 euros.

Planteada la petición de la parte actora debe partirse de las siguientes consideraciones: la sentencia dictada por la Sala Primera del TS en fecha de 15 de enero de 2015, en los autos de Rec. de casación 3.190/12, anuncia expresamente en el fallo que la misma que se constituye como doctrina jurisprudencial, e impone la sanción de nulidad radical a los contratos de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, en los que no se observen los elementos esenciales que definen el objeto, más concretamente se imponía tal grave sanción ante la falta de identificación adecuada del objeto contractual, en tanto el derecho comercializado no concretaba sobre qué recae, no identificando ni el lugar ni el tiempo del disfrute.

Se trata según la sentencia del Tribunal Supremo de una desatención a las exigencias de información expresamente impuestas en el art. 9 de la Ley 42/98, si bien ha de subrayarse que la información de que se priva al adquirente es esencial pues no permite conocer adecuadamente el objeto sobre el que recae el derecho y el contrato, por lo que se asimila y de ahí la dura sanción a la nulidad radical por falta de objeto”.

La cuestión planteada es si es de aplicación a este supuesto la Ley 42/1.998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias a un contrato celebrado el 20 de marzo de 2.004.



CC en el sentido de que dicha interpretación se ha de hacer atendiendo fundamentalmente a su "espíritu y finalidad". En el caso del citado art. 1.7 se trata de dejar indemne al contratante de buena fe que resulta sorprendido por el contenido de un contrato - normalmente de adhesión- que no cumple con las prescripciones legales», de modo que la restitución de todas las cantidades solo tendría sentido, de acuerdo con la finalidad del precepto, cuando el contrato no se hubiera llegado a ejecutar”.

En el supuesto que aquí se contempla, celebrado el contrato en 2004, de la cantidad satisfecha como precio, la actora únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada en la cantidad que proporcionalmente corresponda por el tiempo no disfrutado. La valoración económica debe realizarse de acuerdo con los criterios establecidos por la Jurisprudencia.

TERCERO.

La estimación de la demanda determina la aplicación del art. 394.1 de la LEC, procediendo la condena en costas de la entidad demandada.

Vistos los preceptos legales de general y pertinente aplicación.

FALLO.

Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. _____ a en nombre y representación de D. Rafael _____ y Dña. _____ Ramos procede hacer los siguientes pronunciamientos:

Debo declarar y declaro la nulidad del contrato privado de compraventa ME-854 de fecha 20 de marzo de 2.004 de adquisición de derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles suscrito entre las partes.

Procede la condena en costas de la parte demandada.

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 i-0000-04- -20 de este Órgano.

