

**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 6
LOGROÑO**

SENTENCIA: 00152/2020

MARQUES DE MURRIETA 45-47

Teléfono: 941296542/43/44, Fax: 941296543

Correo electrónico:

Equipo/usuario: MGO

Modelo: N04390

N.I.G.: 26089 42 1 2020 0000256

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000053 /2020

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE, DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. JOSE TOLEDO SOBRON, JOSE TOLEDO SOBRON

Abogado/a Sr/a. FRANCISCO MUÑOZ BAEZ, FRANCISCO MUÑOZ BAEZ

DEMANDADO D/ña. PUNT BLAU IMPORT EXPORT, S.L.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

S E N T E N C I A N° 152/2020

En Logroño, a 9 de noviembre de 2020.

Vistos por D. RAFAEL YANGÜELA CRIADO, Magistrado- Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 6 de Logroño, los presentes autos de Juicio de reclamación de cantidad, seguidos por los trámites del Juicio Ordinario, registrados con el número 53/2020 en los que han sido parte demandante [REDACTED] representada por el procurador de los tribunales D José Toledo Sobron y asistido del letrado D Francisco Muñoz Baez y demandado PUNT BLAU IMPORT EXPORT S.L., en rebeldía procesal, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Constitución, ha dictado la siguiente

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Por la parte actora se presentó demanda interpuesta por la representación de la actora frente a la demandada en reclamación de la Nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos firmado entre las partes, o subsidiariamente desistimiento, o subsidiariamente resolución, con devolución de la suma de 7.801 euros abonada en su día, intereses y costas.

SEGUNDO.- Admitida la demanda por medio de decreto de la Secretaria Judicial, se dio traslado a la demandada para que formulara escrito de contestación, lo cual no realizó, siendo declarada en rebeldía procesal convocando a las partes a la AP del juicio.

TERCERO.- En la audiencia previa al acto del juicio, celebrada el 5 de noviembre de 2020 compareció la parte actora únicamente, ratificándose en la demanda, recibiendo el pleito a prueba, y siendo únicamente admitida la documental, en virtud de lo establecido en el art. 429.8 LEC, quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- ejercita la parte actora acción de reclamación de cantidad correspondiente al impago por los demandados de las obligaciones surgidas del contrato firmado entre las partes de fecha 19 de diciembre de 2016, de compraventa de cafés y productos en exclusiva con cesión de maquinaria y promoción.

SEGUNDO.- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ley 42/1998, de 15 de diciembre, regula en España, por primera vez, el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, también conocido con la expresión más breve de multipropiedad. El objeto de la Ley, según indica su art. 1, es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios.

El derecho de aprovechamiento por turno es, por naturaleza, temporal. Así se desprende del art. 3 de la Ley, al establecer que: "1. 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. La indicación de la fecha en que el régimen de aprovechamiento por turno se extinguirá es uno de los extremos que configuran el contenido mínimo del contrato de transmisión



de derechos de aprovechamiento por turno (art. 9.1. 2.º y 10.º de la Ley). En lo que respecta a la protección del adquirente en la celebración del contrato, la ley regula de forma detallada las cuestiones referidas al documento informativo -art. 8-, el contenido del contrato - art. 9-, el desistimiento y la resolución ad nutum y la resolución-sanción - art. 10-, la prohibición del pago de anticipos - art. 11- y la resolución de préstamos vinculados - art. 12-.

Dicha regulación ha sido sustituida por la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias. No obstante, el contrato de fecha 29 de junio de 2011 no queda sometido a la ley 4/2012, puesto que esta entró en vigor al día siguiente de su publicación y el contrato se firmó con anterioridad a esa fecha, por lo que será de aplicación la Ley 42/1998, tal como se establece en el propio contrato.

Sobre la nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos se debe manifestar que la propia exposición de motivos de la Ley, en su apartado II, establece: " El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código Civil , ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica".



Por tanto, del tenor de la ley debe entenderse que la misma regula no solo los derechos de aprovechamiento por turno stricto sensu sino también los "similares", es decir, 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 (art. 1.7 de la Ley). Previendo la propia ley establece la nulidad de pleno derecho para aquellas fórmulas que en los casos referidos en el párrafo anterior se construyan al margen de la ley y ello para evitar el fraude legal.

Así se debe declarar que si bien es cierto que la Ley 42/1998 no regulaba expresamente los contratos de producto vacacional, ello no significa que quedasen al margen de la regulación del fenómeno, pues como dijimos regulaba los aprovechamientos por turno o "similares". Es decir, la Ley 42/1998 conocedora de las posibilidades de fraude (art.1.7) se preocupó de ampliar su cobertura a: "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".

El Tribunal Supremo ha sancionado con la nulidad absoluta los contratos similares al presente en los que existe una indeterminación del objeto sobre el que recae (S TS 15/1 y 8/9 de 2.015, 29/3/16, 3 y 10 de abril de 2.018). En particular, la Sentencia 685/16 de 21/11 , con cita de las Sentencias 192/16 de 29/3 y 449/16 de 1/7 Jurisprudencia citada STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 01-07-2016 (rec. 1437/2014) , descarta la aplicación del supuesto previsto en



el art. 1.6 Ley 42/98 a un caso similar al presente (FJ 3º):

"A) Determinación del objeto. El artículo 1.1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, dice que "el derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo. A efectos de comprobar a cuál de dichas modalidades corresponde el contrato litigioso conviene transcribir el contenido del apartado 6. En él se dice lo siguiente: "los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de tres de ellas, hasta un máximo de cincuenta años, y en los que se anticipen las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, quedarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ley, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tales contratos deberán referirse necesariamente a una temporada anual determinada que se corresponda con un período determinado o determinable de esa temporada y a un alojamiento determinado o determinable por sus condiciones genéricas siempre que esté especificado el edificio o conjunto inmobiliario donde se va a disfrutar del derecho"....."

Aplicando dicho criterio al contrato de autos, en virtud del principio de seguridad jurídica e igualdad ante la Ley, su contenido no se ajusta a los requisitos requeridos, ya que el término en que el régimen de aprovechamiento por turno se extinguirá es uno de los extremos que configuran el contenido mínimo del contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno (art. 9.1. 2.º y 10.º de la Ley), en cuanto el objeto ha de ser un alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación, con indicación de los días y horas en que se



inicia y termina. Al no cumplir en este caso el contrato con tales exigencias queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el 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".

En cuanto a las consecuencias de la nulidad, , aunque el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 establece que, en caso de nulidad de pleno derecho, serán devueltas al adquirente la totalidad de las cantidades satisfechas. No obstante, la interpretación de dicha norma y su aplicación al caso no pueden ser ajenas a las previsiones del artículo 3 CC en el sentido de que dicha interpretación se ha de hacer atendiendo fundamentalmente a su "espíritu y finalidad". En el caso del citado artículo 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, pero no ha sucedido así en el presente supuesto en el cual, los demandantes han podido disfrutar durante algunos años de los alojamientos que el contrato les ofrecía, por lo que el reintegro de cantidades satisfechas no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años. En consecuencia, de la cantidad satisfecha, por cada uno de los demandantes, habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por los años



no disfrutados partiendo de la atribución de una duración contractual de 50 años.debe necesariamente estimarse la demanda en cuanto a las reclamaciones realizadas.

La documental aportada con la demanda acredita la firma del contrato, el cumplimiento por el actor de sus obligaciones y el incumplimiento del demandado de las suyas, lo que le obliga a la devolución de las sumas entregadas por la suma total 7801 euros reclamada

Se estima la demanda, se declara el incumplimiento del demandado del contrato firmado, y el abono por estos de la suma reclamada por aplicación de lo establecido en los art. 1089 y ss del CC en cuanto al surgimiento de las obligaciones, 1101 y ss del CC en cuanto al cumplimiento de las mismas y 1108 en cuanto a las consecuencias del incumplimiento.

A la cantidad objeto de condena se le aplicará el interés moratorio del art. 1108 del Código Civil desde la fecha de presentación de la demanda hasta la fecha de la presente resolución, y el interés del art. 576 LEC desde la fecha de la presente resolución y hasta la de su efectivo abono.

TERCERO.- A la vista del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo estimada la demanda en su integridad, procede la imposición de las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey pronuncio el siguiente



F A L L O

ESTIMAR la demanda interpuesta en nombre y representación de [REDACTED] frente a PUNT BLAU IMPORTE EXPORT S.L. declarando la nulidad del contrato firmado entre las partes de fecha 29 de junio de 2011, y con condena a dicho demandado al abono a la parte actora de la suma de 7801 euros, más los intereses en la forma establecida en la presente resolución, y con imposición de las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

Conforme al art. 457 de la LEC, contra esta sentencia puede interponerse ante este juzgado recurso de apelación en el término de veinte días, para su resolución por la Audiencia Provincial de La Rioja.

Así por ésta mi sentencia, que se notificará las partes en legal forma, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.- La sentencia transcrita fue leída y publicada por SS^a en audiencia de hoy. Doy fe.



Contrato Nulo Abogados . Com

Contrato Nulo Abogados . Com

