

# JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 DE DENIA. DÉNIA

Procedimiento: Asunto Civil 000165/2022

## SENTENCIA Nº 156/2022

En Dénia a 7 de junio de 2022.

Visto por mí, D<sup>a</sup>. Ángeles Pérez Botella, Magistrada- Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Dénia y su partido, el Juicio Verbal 165/2022 entablado por [REDACTED] asistidos por el Letrado Don Francisco Javier Muñoz Baez y representados por la Procuradora D<sup>a</sup>. Cecilia Barroso Rodríguez contra la mercantil COSTA BLANCA GARDEN S.A. declarada en situación de rebeldía procesal, procede dictar la presente Sentencia sobre la base de los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Por la Representación procesal de [REDACTED] se presentó demanda de juicio verbal contra la mercantil COSTA BLANCA GARDEN S.A. solicitando que se dictara una Sentencia favorable a sus pretensiones, así como que se condenara a la demandada al pago de las costas procesales.

**SEGUNDO:** Aceptada por auto de fecha 4 de febrero de 2022 la inhibición realizada por el Juzgado de 1<sup>a</sup>. Instancia nº 19 de Madrid, se procedió a dar traslado de la misma a la demandada, para que la contestara en el plazo de diez días.

La demandada. no contestó a la demanda por lo que fue declarada en rebeldía procesal por Diligencia de Ordenación de fecha 26 de abril de 2022.

**TERCERO:** No habiéndose solicitada vista por ninguna de las partes y no considerándose necesaria por esta Juzgadora, quedaron los autos vistos para Sentencia.

**CUARTO:** En el presente procedimiento se han cumplido todas las formalidades legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** Ejercita la parte actora una acción de declaración de nulidad del contrato privado de aprovechamiento por turnos celebrado entre las partes y elevado a público el 28 de mayo de 1.996 entre los actores y la demandada COSTA BLANCA GARDEN S.A. solicitando como consecuencia de la declaración de nulidad del referido contrato y se condene a la demandada a restituir a los actores todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del contrato de compraventa del derecho de aprovechamiento por turno sobre dos turnos turísticos, cuya cuantía asciende a 3.115 euros

Solicitan los demandantes la nulidad del contrato suscrito con la demandada por incumplimiento de los requisitos legales.

La mercantil COSTA BLANCA GARDEN S.A. no comparece y nada alega al respecto.

**SEGUNDO:** En la escritura pública, aportada con la demanda, de fecha 28 de mayo de 1996, se expone que la vendedora vende un derecho de aprovechamiento por turno del apartamento con número 41, situado en la planta alta tercera del bloque B, del tipo 4, que ocupa una superficie total de 49 metros con 23 decímetros cuadrados en el complejo residencial "OGISAKA GARDEN".

El contrato objeto del procedimiento es anterior a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, por lo que no le es de aplicación.

Y en relación a 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, entendemos que la misma tampoco resulta de aplicación directa pues, cuando se celebra el contrato, no había sido todavía incorporada a nuestro Derecho. Ahora bien, que la referida Directiva no sea directamente aplicable no significa que no deba tener ningún valor pues, tal y como señala la Sentencia de la Sección primera de la Audiencia Provincial de Barcelona de 29 junio 2009 (Rollo núm. 296/09), " *que los derechos y obligaciones de las partes contratantes no puedan ser examinados a la luz de la Ley 42/1998 no es óbice para que estando ya publicada la Directiva 94/47/CE, deban los tribunales nacionales interpretar su ordenamiento interno de acuerdo con los principios que resulten de la misma, pues tiene reiteradamente establecido la jurisprudencia comunitaria que ante una situación en la que no se haya adaptado al Derecho Nacional una Directiva, el órgano jurisdiccional nacional que debe interpretarlo está obligado a hacer todo lo posible, a la luz del tenor literal y de la finalidad de la Directiva, para, al efectuar dicha interpretación, alcanzar el resultado a que se refiere la Directiva*" ( STJUE de 27 de junio de 2000 )."

Es por ello que a la hora de analizar las pretensiones anulatorias deducidas por la parte actora deben tenerse muy presente las indicaciones contenidas en esta Directiva 94/47/CEE como son que todo contrato de aprovechamiento por turnos de un inmueble debe hacerse obligatoriamente por escrito y contener al menos los datos que se mencionan en el Anexo de la citada Directiva (doc. 4), entre los cuales figuran la 'naturaleza precisa del derecho objeto del contrato' (b) ; la descripción precisa del bien y de su situación (c); los servicios comunes (alumbrado, suministro

de agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, y condiciones de tal disfrute (e); las instalaciones comunes, como piscina, sauna, etc., a las que el adquirente tiene o podría tener acceso en su momento y, si procede, condiciones de este acceso (f); principios con arreglo a los cuales se organizarán el mantenimiento y su correspondiente servicio, así como la administración y la gestión del inmueble (g); indicación precisa del período durante el cual podrá ejercerse el derecho objeto del contrato (h).

Pues bien, siendo en el momento de la formalización del contrato, el aprovechamiento de inmuebles en régimen de tiempo compartido, una institución extraña en nuestro ordenamiento positivo, entendemos que la información que el vendedor debía proporcionarles a los compradores, así como la claridad y detalle de la misma, deben ser analizados con un "plus" de exigencia sobre el de cualquier otra compraventa de las que podríamos denominar ordinarias. En tal sentido, la utilización en el contrato de términos tales como 'compraventa' en relación al aprovechamiento del apartamento durante una semana distorsionan la comprensión del mismo e impiden conocer la verdadera naturaleza jurídica del derecho que los compradores adquirirían. De igual modo, en el contrato tampoco se dice cuáles son los servicios comunes (alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, recogida de basuras) de los que puede o podrá disfrutar el adquirente, ni las condiciones de tal disfrute más allá de corresponderle una semana concreta; ni tampoco cuáles son las instalaciones comunes a las que los adquirentes tienen acceso, ni los principios con arreglo a los cuales se organizará el mantenimiento del apartamento, ni como se administrará y gestionará el inmueble, menciones todas ellas que no se acredita que les fueran facilitadas a los compradores y contribuirían a explicar el error padecido por los actores a la hora de contratar el aprovechamiento de autoerror que debemos reputar esencial porque afecta a cualidades o condiciones principales del derecho de aprovechamiento que los compradores adquirirían y que resulta, de otra parte, perfectamente excusable, por cuanto ningún reproche puede formularse a quienes, ante la comercialización de un producto entonces muy novedoso y desconocido, confían plenamente en la información que le proporciona la parte que lo comercializa, máxime cuando la más reciente jurisprudencia viene destacando que aunque por sí mismo el incumplimiento de los deberes de información no conlleva necesariamente la apreciación de error vicio, inciden directamente sobre la concurrencia del requisito de la excusabilidad del error pues si el consumidor está necesitado de esta información y el empresario que comercializa el producto estaba obligada a suministrársela, el conocimiento equivocado del producto resulta excusable para el consumidor ( STS de 20 de febrero de 2014 )

En consecuencia, procede declarar la nulidad del contrato celebrado entre las partes

**TERCERO.-** Por lo que se refiere a los efectos restitutorios propios de la nulidad declarada, no pueden ser los pretendidos por la parte demandante que solicita la íntegra restitución de lo abonado. De conformidad con lo establecido en el

art. 1301 Cc, dicha nulidad determina que deban las partes restituirse las cosas que hubieran sido objeto del contrato con sus frutos y el precio con sus intereses (art. 1303 Civil). Debe aplicarse por tanto la regla general de la restitución de las prestaciones, incluidas por tanto las percibidas por la actora y que consistirían en la puesta a su disposición de los derechos de disfrute y servicios del contrato nulo. El valor de la prestación recibida por la parte demandante y que debe restituir como consecuencia de la nulidad del contrato debe calcularse en función del precio que pagó por ella. En consecuencia, el tiempo que la parte actora ha tenido a su disposición los apartamentos se compensa con la parte proporcional del precio de compra y con los gastos de mantenimiento correspondientes al tiempo disfrutado, cuyo reembolso no procede.

La valoración económica de los periodos ya disfrutados por los actores deberá hacerse aplicando la regla aritmética contemplada en la doctrina emanada de la jurisprudencia del TS atendiendo a la duración máxima posible de estos contratos, cincuenta años, el precio del contrato y el tiempo disfrutado por los actores. Por tanto de la cantidad satisfecha por la parte actora únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por el tiempo no disfrutado, partiendo de la atribución de una duración contractual de cincuenta años, que es la máxima prevista por la ley, con aplicación de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda. En el caso enjuiciado, el contrato es de 1.996, por lo que a fecha de presentación de la demanda habían transcurrido 26 años, por lo que quedan por disfrutar un total de 24 años. Siendo el total abonado de 3.115 euros, al periodo que queda por disfrutar le corresponderían 1.619,80 euros.

**TERCERO.-** En cuanto a los intereses derivados de las mencionadas cantidades, el artículo 1108 del Código Civil ya establece que *“si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal”*.

Por todo ello procede hacer un pronunciamiento favorable a los demandantes en materia de intereses, debiendo la entidad demandado abonar los intereses legales correspondientes a las cantidades referidas desde la fecha de la interposición de la demanda y hasta su completo pago.

**CUARTO.-** En cuanto a las costas, dictándose una sentencia estimatoria de la nulidad pretendida en la demanda, procede condenar a la demandada COSTA BLANCA GARDEN S.A. al pago de las mismas, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394.1 de la LEC.

Vistos los preceptos legales citados y demás de obligada aplicación,

**FALLO**

Que estimando básicamente en cuanto a la nulidad pretendida, la demanda interpuesta por los actores [REDACTED]

DECLARAR Y DECLARO:

- la NULIDAD del contrato privado, elevado a escritura pública en fecha 28 de mayo de 1996 suscrito entre las partes
- la entidad demandada COSTA BLANCA GARDEN S.A. deberá restituir a los demandantes la cantidad de 1.619,80 euros con los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

Notifíquese a las partes la presente Resolución, advirtiéndoles que no es firme, y que contra la misma cabe la interposición del Recurso de Apelación a preparar ante este Juzgado en el plazo de 20 días.

De conformidad con la D.A. 15ª de la LOPJ, para que sea admitido a trámite el recurso de apelación contra esta resolución deberá constituir un depósito de 50 €, que le será devuelto sólo en el caso de que el recurso sea estimado.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el banco BANESTO, en la cuenta correspondiente a este expediente (JJJJ 0000 CC EEEE AA) indicando, en el campo "concepto" el código "02-Civil-Apelación" y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA

En el caso de realizar el ingreso mediante transferencia bancaria, tras completar el Código de Cuenta Corriente (CCC, 20 dígitos), se indicará en el campo "concepto" el número de cuenta el código y la fecha que en la forma expuesta en el párrafo anterior.

En ningún caso se admitirá una consignación por importe diferente al indicado. En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase.

Están exceptuados de la obligación de constituir el depósito quienes tengan reconocido el derecho a litigar gratuitamente, el Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, entidades locales y organismos autónomos dependientes de los tres anteriores.

Líbrese testimonio de la presente Sentencia que se unirá a los presentes autos, quedando el original en el libro de Sentencias de este Juzgado.

Así, por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo:

El destinatario de esta resolución debe cumplir la legislación de protección de datos de carácter personal, regulada en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como el resto de la legislación vigente en la materia. En todo caso, lo dispuesto en la mencionada legislación será de aplicación al tratamiento que las partes lleven a cabo de los datos que les hubieran sido revelados en el desarrollo del proceso (artículo 236 quinquies.2 LOPJ). Esto conlleva que debe cumplir todas las obligaciones de un encargado de tratamiento. Queda prohibida cualquier transmisión o comunicación de esta resolución, por cualquier medio o procedimiento, debiendo cumplir el deber de confidencialidad y siendo responsable de su incumplimiento.

La Juez

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado A. Justicia doy fe, en DÉNIA , a siete de junio de dos mil veintidós .

Contrato Nulo Abogados . Com

Contrato Nulo Abogados . Com