



Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Reus

Avenida Marià Fortuny, 73 - Reus - C.P.: 43204

TEL.: 977929045
FAX: 977929055
EMAIL: instancia5.reus@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4312342120218029754

Procedimiento ordinario 135/2021 -P

-

Materia: Juicio ordinario (resto de casos)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 4195000004013521
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Reus
Concepto: 4195000004013521

Parte demandante/ejecutante:
Procurador/a: Marcelo Cairo Valdivia
Abogado/a: FRANCISCO MUÑOZ BAEZ

Parte demandada/ejecutada: CONSTRUCCIONES
RAMON Y VICENTE CUBERO, S.A.
Procurador/a: Xavier Estivill Balsells
Abogado/a: JOSE MARIA ROCABERT MARCET

SENTENCIA Nº 189/2022

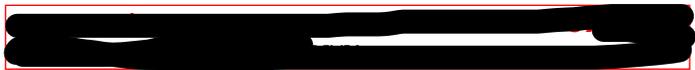
Jueza: Raquel Novo Mazuelos

Reus, 27 de julio de 2022

Vistos por mí, Raquel Novo Mazuelos, Juez del Juzgado de Primera Instancia núm 5 de Reus, los presentes autos de juicio ordinario seguidos ante este juzgado bajo número 135/2021 a instancia del procurador MARCELO CAIRO VALDIVIA, en nombre y representación de defendidos por el letrado Rodrigo Fernández Daroca frente a CONSTRUCCIONES RAMON Y VICENTE CUBERO, SA, representado por el procurador de los Tribunales XAVIER ESTIVILL BALSELLS y defendido por el letrado Ainhoa González Ballester.

HECHOS





PRIMERO.- En fecha de 05/02/2021, el Procurador de los Tribunales MARCELO CAIRO VALDIVIA, en nombre y representación de [REDACTED] defendidos por el letrado Rodrigo Fernández Daroca presentó demanda frente a CONSTRUCCIONES RAMON Y VICENTE CUBERO, SA, representado por el procurador de los Tribunales XAVIER ESTIVILL BALSELLS y defendido por el letrado Ainhoa González Ballester, en la que por cuantos hechos y fundamentos de aplicación se contienen, venía en interesar del Juzgado pronunciamiento, en primer lugar, declaratorio con respecto a la nulidad del contrato suscrito entre las partes en fecha de 13/01/1995, en segundo lugar, declaración de desistimiento contractual y, en tercer y subsidiario lugar, de resolución contractual así como la correlativa condena pecuniaria de la parte demandada en el importe de 6.492,00 euros más intereses legales desde la fecha de interpelación judicial, y la correlativa condena en costas de la parte demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda y efectuados los traslados previstos, la parte demandada presentó escrito de contestación a la demanda interesando se desestimase la demanda interpuesta y la condena en costas a la parte actora, se citó a las partes para la celebración de Audiencia Previa que tuvo lugar en fecha de 01/03/2022, quedando fijados los concretos hechos controvertidos interesados en este juicio (esto es: concurrencia en el caso de autos de causa de nulidad, desistimiento o resolución contractual, así como de la pertinente condena, en su caso, pecuniaria en los términos interesados) y tras la oportuna proposición y admisión de prueba por ambas partes que se ciñó a interesar se tuviera por reproducida la documental aportada en los respectivos escritos de demanda y contestación a la demanda, quedaron las actuaciones, vistas para sentencia a tenor de lo preceptuado en el art 429.8 de la Lec.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia a tenor de la





carga laboral que soporta este órgano judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La presente solicitud de tutela judicial tiene su génesis en el ejercicio por parte de la actora de sendas y subsidiarias acciones de nulidad por ausencia de objeto cierto del contrato, de desistimiento contractual y de resolución contractual así como la correlativa condena pecuniaria derivada de los pronunciamientos interesados con respecto al contrato suscrito entre las partes en fecha de 18/12/1994 relativo al contrato de adquisición de una parte alícuota del apartamento núm 1614 escalera 1, planta, 6, puerta 14 perteneciente al complejo residencial CLUB JARDINES PARAISOL ubicado en la Calle Ciutat de Reus, núm 19 de Salou durante la semana 25 de la temporada roja que fue elevado a escritura pública en fecha de 13/01/1995.

Por su parte, la parte demandada, en su escrito de contestación a la demanda, interesa el dictado de sentencia desestimatoria con imposición de costas a la parte actora argumentando, en esencia, inaplicabilidad al caso de autos de la normativa contenida en la Ley 42/1998 de 15 de diciembre por haberse celebrado el contrato de compraventa del derecho de uso del apartamento reseñado anteriormente en fecha anterior a la entrada en vigor de la reseñada normativa, inexistencia de causa de nulidad al concurrir en el contrato celebrado los requisitos establecidos en el art 1261 del CC relativos a objeto cierto del contrato, consentimiento de los contratantes y causa del mismo, inexistencia de causa de desistimiento o de resolución contractual y, en su caso, reducción del importe objeto de devolución a la cuantía de 2.986,32 euros correspondientes a los veintisiete años restantes hasta el total de cincuenta años fijados en la ley 42/1998 a contar desde la fecha de celebración del contrato hasta la fecha de interpelación judicial (veintisiete años).

SEGUNDO.- Es aplicable al caso de autos la normativa establecida en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes muebles de uso turístico y normas tributarias, así como lo dispuesto en el





art 1261 del CC y la doctrina establecida por el TS en sentencias de 21 de noviembre, de 3 de marzo, de 16 de julio de 2015 y, especialmente, de 15/01/2014. Al respecto, la DT segunda de la Ley 42/98, de 15 de diciembre, establece de forma literal en relación al régimen normativo aplicable a los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley en fecha de 16/01/1999 que:

”1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley.

Si el régimen preexistente estuviera inscrito, se podrá solicitar del registrador el informe no vinculante a que se refiere el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, sobre la forma en que ha de realizarse la adaptación. Transcurridos los dos años, cualquier titular de un derecho, real o personal, relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable del año, podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición.

2. Para esta adaptación será necesario, en todo caso, otorgar la escritura reguladora con los requisitos del artículo 5 que sean compatibles con la naturaleza del régimen e inscribirla en el Registro de la Propiedad, a los solos efectos de publicidad y con pleno respeto a los derechos adquiridos. De los contratos a que se refiere el artículo citado sólo deberán incorporarse los que existan en el momento de la adaptación. La escritura deberá ser otorgada por el propietario único del inmueble.

Si el régimen preexistente se constituyó de tal modo que los titulares de los derechos son propietarios del inmueble por cuotas indivisas que llevan aparejado el disfrute de un turno determinado, la escritura de adaptación deberá ser





otorgada por el presidente de la comunidad de propietarios, previo acuerdo de la propia comunidad adoptado por mayoría simple de asistentes a la Junta que se convoque al efecto.

En la escritura de adaptación, el propietario único del inmueble deberá describir el régimen preexistente y manifestar que los derechos que se van a transmitir en el futuro tendrán la naturaleza que resulte de aquél, idéntica a la de los ya enajenados. Si desea comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno deberá, además, constituir el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley, pero sin necesidad de que el régimen se constituya sobre todo el inmueble, sino sólo respecto de los turnos no enajenados. Si desea transformar todo el régimen para convertirlo en un régimen de derechos de aprovechamiento por turno, tal y como lo regula la Ley, podrá hacerlo cumpliendo todos los requisitos establecidos en ésta, pero manteniendo la duración que tuviera el régimen preexistente, incluso si era indefinida.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.”

A su vez, en el art 1261 del CC, como es bien sabido se indica que: “ No hay contrato sinó cuando concurren los requisitos siguientes: 1º Consentimiento de los contra tantes, 2º Objeto cierto que sea materia del contrato y 3º Causa de la obligación que se establezca.”

Por su parte, el TS en su sentencia de pleno núm. 774/2014, de 15 enero (Rec. 961/13, se pronuncia en los siguientes términos:

“La Ley 42/1998, de 15 de diciembre, reguló las fórmulas distintas por las que se podía transmitir el derecho a utilizar un alojamiento durante un periodo de tiempo cada año, las cuales se venían denominando con el término multipropiedad, por





más que, como decía en la exposición de motivos, significaban una división temporal del derecho al uso de un bien inmueble. Intentó el legislador, además de transponer 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 -, dotar a la institución de una regulación completa, para lo que consideró capital decidir si debían admitirse cualquiera de las fórmulas creadas por la autonomía de la voluntad o si sólo era admisible la modalidad regulada por la Ley, dejando al margen de ésta todas las demás. Y optó por una vía intermedia, mediante la imposición de una detallada regulación del derecho real sobre cosa ajena y la admisión de la variante del arrendamiento por temporada, de modo que, fuera de esta alternativa, el legislador consideró cometido un fraude de ley y, además, que el negocio jurídico fraudulento era merecedor de la sanción de nulidad - artículo 1, apartado 7 -. En la regulación establecida en la Ley tuvo una particular importancia la duración del régimen, determinada, en el artículo 3, apartado 1, entre tres y 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 "-. Esa norma es completada por la de la disposición transitoria segunda, en la que el legislador se ocupó de los efectos de la nueva regulación sobre los llamados " regímenes preexistentes ", imponiendo la necesidad de adaptarlos a sus disposiciones, en el plazo de dos años - apartado 1 -. Ciertamente, en el apartado 3 de dicha norma transitoria, tras imponer la adaptación al nuevo régimen, también en lo temporal - " [s]in perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley [...] " - , se permitió la posibilidad de formular, en la escritura de adaptación, la " [...] declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto".

TERCERO.- Así mismo y como también es bien sabido, el artículo 217 de la LEC, establece: "2 Corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la





reconvención. 3. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que conforme a las normas que le sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior". El apartado 1 de dicho precepto, por su parte, establece que "cuando al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante, el tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimaré las pretensiones del actor o del reconviniente, o las del demandado o reconvenido, según corresponda a unos u otros la carga de probar los hechos que permanezcan inciertos y fundamenten las pretensiones". Por otro lado el apartado 7 del mismo precepto establece que "Para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo el tribunal deberá tener presente la disponibilidad y facilidad probatoria que corresponde a cada una de las partes del litigio".

Al hilo de lo expuesto, la parte actora debe acreditar los hechos que funden su pretensión, que teniendo en cuenta las alegaciones hechas en el escrito de demanda, implica acreditar la relación contractual, la inexistencia de objeto cierto que sea materia del contrato y, por ende, la nulidad del contrato y, finalmente, el importe objeto de devolución. Por su parte, la demandada deberá acreditar la inexistencia de causa de nulidad, desistimiento o resolución contractual invocada de adverso.

CUARTO.- Llegados a este punto, procede analizar, en primer lugar, la existencia de relación contractual entre las partes.

A tales fines la parte actora aporta a actuaciones copia de la escritura de compraventa de fecha de 13/01/1995 que elevaba a público el contrato suscrito entre las partes en fecha de 18/12/1994. A mayor abundamiento, la parte demandada nada ha manifestado en sentido contrario con respecto a la relación contractual existente entre las partes, de tal modo que, a tenor de lo dispuesto en los arts 1089 y ss del CC deberemos estar a lo estipulado entre las partes y a la normativa legal aplicable al caso de autos.

Al respecto y en relación a la cuestión suscitada entre las partes relativa a si la normativa contenida en la Ley 42/1998, que entró en vigor en fecha de





16/01/1999, es aplicable al caso de autos, debe indicarse que al contrato celebrado entre las partes en fecha de 18/12/1994 le es aplicable lo dispuesto en la DT Segunda de la reseñada normativa y, por ende, tal y como invoca la parte actora, debería haberse producido una pertinente adaptación a la normativa 42/1998 en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la ley con respecto, al menos, a la duración del derecho de aprovechamiento de uso turístico objeto del contrato que, en su caso, por imperativo legal no deberá superar los cincuenta años en conformidad con la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo reseñada anteriormente.

Y sin embargo del somero examen de la documental obrante en actuaciones no se advierte que esa adaptación con respecto al plazo de duración del contrato suscrito entre las partes llegase a acontecer en momento alguno de tal modo que examinado el contrato aportado a actuaciones así como la escritura de compraventa de fecha de 13/01/1995 cabe concluir que, efectivamente, existe una indefinición contractual con respecto a su objeto por cuanto uno de sus elementos esenciales por imperativo legal, cual es la duración del contrato, no se encuentra debidamente definido en conformidad a la obligación normativa establecida en la reseñada disposición transitoria segunda y, por ende, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1261 del CC, procede estimar la petición de nulidad del contrato de fecha de 18/12/1994 elevado a escritura pública en fecha de 13/01/1995 interesada por la parte actora ante la, a mi juicio y en conciencia, ausencia de objeto cierto contractual.

Así las cosas, habiéndose procedido a estimar la petición principal de nulidad, no procede verificar pronunciamiento alguno en relación al resto de acciones peticionadas por la parte actora con carácter subsidiario debiendo procederse, seguidamente, en segundo y último lugar, a analizar la cuantía del importe que debe ser objeto de restitución

Y, en relación a ello, ya adelantamos que deben ser compadecidos, en este punto, las acertadas argumentaciones expuestas por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda al hilo de la doctrina del TS establecida en sentencia de fecha de 29 de marzo de 2016 a los fines de conjurar un indebido enriquecimiento injusto a favor de la actora y, por ende, fijamos el importe objeto





de restitución en proporción al tiempo no disfrutado del contrato en relación a su duración máxima de cincuenta años en la cuantía de 2.986,32 euros correspondiente a los veintisiete años pendientes hasta su duración máxima de cincuenta años.

QUINTO.- La parte actora solicita que se condene a la demandada a pagar los intereses. Se entiende que solicita los intereses de demora del artículo 1100 y 1108 CC, según el criterio interpretativo que establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Audiencia Provincial de Tarragona.

Según el artículo 1100 CC incurren en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación. El artículo 1101 CC establece que quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas. Según el artículo 1108 CC, no existiendo pacto en contrario. El interés moratorio será el interés legal.

Dado que la parte demandada incurrió en mora en el cumplimiento de sus obligaciones y la he condenado a pagar la cantidad reclamada, ésta producirá el interés de demora del artículo 1100, 1001 i 1108 CC desde la fecha de interposición de la demanda de procedimiento monitorio (05/02/2021) y serán los del art. 576 de la LEC, es decir, los procesales, desde la fecha del dictado de la presente sentencia.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 394 de la LEC, al estimarse parcialmente la petición principal de la demanda, no procede la imposición de costas a ninguna de las partes procesales.

SEPTIMO.- Contra esta sentencia pueden las partes formular recurso de apelación a preparar ante este Juzgado dentro del término de veinte días





contados desde el siguiente a su notificación y a resolver por la Audiencia Provincial (artículos 448 y siguientes de la Ley nº 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil).

En virtud de lo expuesto y en aplicación de los preceptos legales indicados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Con parcial estimación de la petición principal de la demanda promovida por el Procurador de estos Tribunales MARCELO CAIRO VALDIVIA, en representación de [REDACTED] frente a CONSTRUCCIONES RAMON Y VICENTE CUBERO, SA, DECLARO la nulidad del contrato suscrito entre las partes en fecha de 18/12/1994 (elevado a escritura pública en fecha de 13/01/1995) con la consiguiente restitución recíproca y proporcional de prestaciones y, por ende, CONDENO a la parte demandada a que, una vez firme la presente sentencia, abone a la parte actora el importe de 2.986,32 euros (DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO) más los intereses legales devengados, a determinar en ejecución de sentencia, desde la fecha de interposición de la demanda (05/02/2021) que serán los del art 576 de la Lec desde la fecha de la presente sentencia.

En cuanto a las costas causadas no se imponen a ninguna de las partes procesales.

NOTIFÍQUESE la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y puede ser recurrida en apelación con preparación del recurso en el plazo de veinte días desde el siguiente al de notificación de la presente, de acuerdo con lo previsto por los artículos 455 y ss de la LEC, y previa satisfacción de la cantidad de 50 euros mediante consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del juzgado, de acuerdo con lo dispuesto por la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial.





Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá certificación para su unión a los autos a que se refiere, definitivamente juzgando en primera instancia lo pronuncio, mando y firmo.

La Jueza

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada que fue la anterior sentencia por la Sr. Juez que la suscribe en audiencia pública de su misma fecha.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

