

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 67 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 7 - 28020

Tfno: 914932872

Fax: 914932876

42010143

NIG: 28.079.00.2-2020/0211161

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1425/2020

Materia: Cumplimiento

Demandante: [REDACTED]
PROCURADOR D./Dña. ALEJANDRA GARCIA GARCIA
Demandado: EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS SL

SENTENCIA Nº 338/2021

En la ciudad de Madrid a veintidós de septiembre del año dos mil veintiuno.

Vistos por la Sra. Dña. MARTA DÍEZ PÉREZ-CABALLERO, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 67 de esta Ciudad y su partido, los presentes autos de Juicio Ordinario nº 1425/2020, seguidos a instancias de [REDACTED] representados por la Procuradora Dª Alejandra García García, contra Europlayas Hoteles y Resorts S.L., en situación procesal de rebeldía.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte demandante [REDACTED], representados por la Procuradora Dª Alejandra García García, se presentó demanda de juicio ordinario contra Europlayas Hoteles y Resorts S.L., en la que, por medio de párrafos separados exponía los hechos en que fundaba su pretensión, acompañaba los documentos pertinentes y hacía alegación de los fundamentos de derecho que entendía aplicables al caso y finalizaba con la súplica de que, tras su legal tramitación, se dictara Sentencia estimatoria de sus pretensiones en los siguientes términos:

1.- Declarando la nulidad o subsidiariamente, el derecho al desistimiento y subsidiariamente, la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de la demanda.

2.- Condenando a la demandada a restituir a los actores todas las cantidades abonadas con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turnos y cuya cifra asciende a 15.115 euros, con los intereses legales desde la interposición de la demanda.

3.- Con expresa imposición de las costas del procedimiento a la parte demandada.



SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se acordó dar traslado a la parte demandada, emplazándola por el término de veinte días para contestar, no habiendo sido localizada en el domicilio obrante en el Registro mercantil, por lo que se acordó su emplazamiento por edictos, no habiendo comparecido dentro del plazo concedido, por lo que fue declarada en situación procesal de rebeldía.

TERCERO.- Convocados ambos litigantes para la celebración de la audiencia previa, el día señalado compareció la parte demandante, ratificándose en su escrito de demanda, no asistiendo la demandada.

Se acordó recibir el procedimiento a prueba, proponiéndose por la parte actora únicamente documental. Siendo declarada pertinente en su integridad y no siendo precisa la celebración de vista, previo informe de la parte demandante, quedaron las presentes actuaciones conclusas para dictar sentencia.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han cumplido las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercitan en el presente procedimiento sendas pretensiones en relación con el contrato de compraventa formalizado el 31 de marzo de 2005, y elevado posteriormente a escritura pública, por [REDACTED] con Europlayas Hoteles y Resorts S.L., para la adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos.

Interesando se declare la nulidad o subsidiariamente, el derecho al desistimiento y subsidiariamente, la resolución del citado contrato, al estimar vulnera normas imperativas, como la Ley 42/98, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turnos, en particular al omitir toda referencia a la duración del contrato. Alegando a su vez que el contrato era nulo por inexistencia del objeto.

La parte demandada no ha comparecido en las actuaciones, por lo que se encuentra en situación procesal de rebeldía.

SEGUNDO.- El concepto y contenido del derecho de aprovechamiento por turnos resulta de la Directiva 94/47/CE, y de la Exposición de Motivos de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, vigente en el momento de la suscripción del contrato litigioso, a cuyo tenor "Con el término impropio de multipropiedad se vienen denominando todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un periodo determinado de un año (...) con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal", y la misma conclusión se alcanza del art. 1.1 de la Ley, y de la doctrina jurisprudencial, así la reflejada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2017, que se refiere a "un contrato



por el que se constituye un derecho, sin expresión de su carácter real o personal, por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un periodo determinado o determinable de un año". La Exposición de Motivos de la Ley se refiere a las "fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un periodo determinado cada año (...) con independencia de que se hubiera constituido como una forma de propiedad o como una forma de derecho personal".

Por lo que se refiere al régimen jurídico del contrato suscrito por el actor y cuya nulidad se insta, como se viene indicando, no es otro que la Ley 2/1998, de 15 de diciembre, vigente en el momento de su suscripción. Siendo el objeto de dicha Ley de acuerdo con su artículo 1 regular 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; en cuanto a los requisitos que deben cumplirse en dicho precepto se establece que no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

Por su parte en dicho precepto se establece en su apartado 6 que 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. Y en su párrafo 7 se viene a señalar que 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.

TERCERO.- Como se viene indicando, se invoca la nulidad del **contrato de compraventa otorgado el 31 de marzo de 2005**, al mantener los demandantes que en el momento de su suscripción no se les proporcionó información ajustada a la realidad, en particular en lo relativo a los derechos de desistimiento y resolución contractual regulados en la Ley 42/1998 de 15 de diciembre (derogada por la Ley 4/2012 de 6 de julio), no recogiendo el contrato el contenido mínimo previsto legalmente. Además de invocar la nulidad por su duración indefinida e inexistencia del contrato.

En relación con los motivos de nulidad invocados, efectivamente se incumple lo dispuesto en el artículo 3.1 de la Ley en cuanto a la duración del régimen, al fijarse como indefinida. En este sentido y examinando los términos del citado contrato, el mismo tenía por objeto una cincuenta y dos avas partes del apartamento 100, situado en el complejo residencial "Ogisaka



Garden”, en el municipio de Denia, identificado registralmente. Indicando a su vez que se reconocía el derecho de dominio y uso exclusivo del apartamento durante el periodo o semana que va desde las 16 horas del sábado, a las 10 horas del sábado siguiente, que corresponde a la semana 52. Fijando como precio total de la operación de compraventa 15.115 euros.

De este modo, aun cuando aparece reflejado concretamente la semana del año a disfrutar del turno, siendo, por tanto, determinable, así como el inmueble sobre el que recae, aportando datos registrales suficientes a efectos de identificación (art. 9.1.3º), al aparecer como duración indefinida no puede obviarse que el artículo 3 de la Ley 42/98, dispone: "Duración. 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."

Habiendo reconocido la jurisprudencia que la inobservancia del precepto lleva a la nulidad radical del contrato, a tenor del art. 1.7 Ley 42/98. En este sentido, si bien las Sentencias del Tribunal Supremo 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 artículos 8 y 9 de la Ley 42/1998 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. Ahora bien, la última de las Sentencias citadas, 192/2016, examina, como segundo motivo de casación, la falta de definición del objeto del contrato en contravención con lo dispuesto por el artículo 1 de la Ley 42/1998 y el artículo 1261 CC. Al respecto, reitera la doctrina de la Sala sobre la determinación del objeto y la duración del contrato, o al menos del régimen, tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998.

Concretamente, respecto a la duración declaraba: "B) Duración. 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 periodos 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 citada Ley, por lo que, con independencia de los derechos de desistimiento y/o resolución que la propia Ley regula para determinados supuestos, el incumplimiento del plazo previsto en el artículo 3 citado es 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".

En este mismo sentido se pronuncian las Sentencias de la sección 12ª de la Audiencia Provincial de Madrid de 4 de julio de 2019, con cita de la dictada el 8 de noviembre de 2018, concluyendo: "Nos encontramos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho, según lo dispuesto en el citado artículo 1.7 de la Ley 42/1998, por lo que no existe plazo de caducidad para el ejercicio de la acción."

En virtud de lo expuesto, debe estimarse la demanda formulada, debiendo declararse la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa suscrito.

TERCERO.- Por lo que se refiere a las consecuencias de la citada declaración de nulidad, la doctrina legal sobre la materia aparece recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de mayo de 2018 que viene a declarar: "Por lo que se refiere a los efectos restitutorios propios de la nulidad declarada, como hemos advertido en ocasiones anteriores, procede aplicar la regla general de la restitución de las prestaciones ajustada a este tipo de contratos (Entre otras muchas, sentencia 612/2017, de 15 de noviembre). El tiempo que la parte actora ha tenido a su disposición los apartamentos (bien usándolos personalmente, bien cediendo su uso a terceros), se compensa con la parte proporcional del precio de compra y con los gastos de mantenimiento correspondientes al tiempo disfrutado que hubieran abonado. En consecuencia, la demandada no deberá restituir los gastos de mantenimiento y cuotas por servicios cobrados durante los años transcurridos ni los demandantes deben restituir los rendimientos obtenidos por la cesión de sus derechos a terceros durante el mismo tiempo.

Habiendo precisado, en relación con el precio que, en aquellos casos en que la parte actora ha podido disfrutar durante años de los alojamientos que el contrato le ofrecía, el reintegro del precio satisfecho no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia, teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años (sentencias 192/2016, de 29 de marzo, 631/2016, de 25 de octubre, 633/2016, de 25 de octubre, 645/2016, de 31 de octubre, 685/2016, de 21 de noviembre, 37/2017 y 38/2017, de 20 de enero, 87/2017, de 15 de febrero). De acuerdo con esta doctrina, que es aplicable al caso, la interpretación y aplicación del art. 1.7 de la Ley 42/1998 "no pueden ser ajenas a las previsiones del art. 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 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 leales", 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”.

De acuerdo con la citada doctrina, en el presente caso debe tenerse en cuenta, sin embargo, que no consta que los demandantes hubieran podido disfrutar del uso del apartamento vacacional, no habiendo sido posible localizar a la empresa demandada.

En suma, y reiterando que el contrato suscrito no contenía las menciones mínimas previstas en la LAPT, en particular la información sobre los derechos de desistimiento y de resolución unilateral que tendrá el adquirente, expresando el tiempo de que dispondrá, según la Ley, para ejercitarlo. Debe entenderse que el contrato no se llegó a ejecutar, por lo que procede estimar en su integridad la demanda formulada, condenando a la demandada a la restitución de las cantidades abonadas de quince mil ciento quince euros (15.115 €), con los intereses legales desde la interpelación judicial (artículo 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil).

CUARTO.- Al estimarse íntegramente la demanda, procede hacer expresa imposición de costas a la parte demandada, por aplicación del principio de vencimiento (artículo 304 de la LEC).

Vistas las disposiciones legales citadas y demás en general y pertinente aplicación.

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por [REDACTED], contra Europlayas Hoteles y Resorts S.L., debo:

1.- Declarar la nulidad del contrato de compraventa de aprovechamiento por turnos suscrito el 31 de marzo de 2005.

2.- Condenando a la citada demandada a restituir a los actores todas las cantidades abonadas con motivo del contrato, en la suma de quince mil ciento quince euros (15.115 €). La cantidad reclamada devengará los intereses legales desde la interpelación judicial.

Todo ello haciendo expresa imposición a la parte demandada de las costas causadas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma Audiencia Provincial en el plazo de veinte días a partir del siguiente a la notificación.

Para el supuesto de formularse recurso de apelación, en el plazo legal previsto para su interposición deberá constituirse el correspondiente depósito en la cuenta de consignaciones de este Juzgado por el importe de 50 euros.

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe, estando celebrada audiencia pública, -doy fe.-

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación: **103785937761926686818**

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia firmado electrónicamente por
MARTA DÍEZ PEREZ-CABALLERO