

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 01 DE COLMENAR VIEJO

C/ Padre Claret, 13 , Planta 1 - 28770

Tfno: 918474447

Fax: 918474457

colmenarviejo.j1@madrid.org

42010143

NIG: 28.045.00.2-2021/0005951

Procedimiento: Juicio Verbal 656/2022

Materia: Obligaciones

Demandante: JARDINES PARAISOL SERVICIOS
PROCURADOR D./Dña. ANA FLOR MARTINEZ BLANCO

Demandado: D./Dña. [REDACTED] y D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. MARIA SOLEDAD GARCIA-GALAN SAN MIGUEL

SENTENCIA Nº 18/2024

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. LIDIA OCTAVIO ESPINDOLA

Lugar: Colmenar Viejo

Fecha: dieciséis de enero de dos mil veinticuatro

Vistos por Dña. Lidia Octavio Espindola, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Colmenar Viejo y su Partido, los presentes autos de Juicio Verbal nº 656/2022 seguidos a instancia de la entidad JARDINES PARAISOL SERVICIOS, S.L., representada por la Procuradora Dña. Inmaculada Farrán Codina, frente a D. [REDACTED] y DÑA. [REDACTED], dicto esta sentencia sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se repartió a este Juzgado el escrito de petición inicial de proceso Monitorio presentado por la actora en reclamación a la demandada de la cantidad de 2.453,88 euros de principal.

SEGUNDO.- Se dictó Diligencia de Ordenación admitiendo la demanda de proceso monitorio y acordando seguir el trámite previsto en los artículos 812 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil requiriendo al deudor para que en el plazo de veinte días abonara al peticionario la cantidad reclamada o bien formulara su escrito de oposición.



TERCERO.- La demandada presentó su escrito de oposición en tiempo hábil por lo que se dictó Decreto danto por terminado el juicio monitorio y acordando la continuación por los trámites del juicio verbal, al mismo tiempo se acordó dar traslado al actor del escrito de la oposición planteada por el demandado. Verificado lo anterior, señalándose la vista en fecha 9 de enero de 2024. Al juicio comparecieron las partes, se practicó la prueba que fue admitida y se concedió trámite de conclusiones a las partes, tras lo cual se declaró terminado el Juicio y visto para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del Juicio se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad actora ha ejercitado una acción de reclamación de cantidad de 2.453,88 euros de principal, frente a la demandada.

Alega la actora que la compañía mercantil JARDINES PARAISOL SERVICIOS, S. L., asume en su calidad de empresa de servicios, todos los servicios que incluyen la cuota de mantenimiento del complejo y que son los siguientes: Administración: proveer un director y una planificación de trabajo, ofrecer servicio de recepción, gestionar el cobro de la cuota de mantenimiento, realizando las gestiones necesarias para ello, incluso de índole judicial, si fuera preciso.

Que, girados por la actora, JARDINES PARAISOL SERVICIOS S.L., a la parte demandada los recibos anuales correspondientes a los años 2015 a 2021 han resultado impagados por la misma, recibos impagados que suman la cantidad reclamada de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON OCHENTA Y OCHO EUROS (2.453,88 euros).

Por su parte el demandado se opone al requerimiento de pago efectuado alegando que se reclama la citada cantidad sobre un contrato, de fecha 10/03/2001 que obra en las actuaciones, que cabría calificar como de “aprovechamiento por turnos” pero que adolecería de numerosas fallas y omisiones jurídicas que lo hacen radicalmente nulo, sobrepasándose la duración del contrato.

Que, por tanto, desde la obligación de adaptación de la ley 42/98, este contrato se encuentra en situación de nulidad radical y que es conocida por esta parte la limitación procesal de no



poder alegar, de forma reconvenional la nulidad radical del contrato en este trámite de juicio verbal por lo que se interpondrá, posteriormente, demanda para iniciar un proceso ordinario de nulidad quedando, en este trámite, limitados únicamente a que se desestime el pago de la citada cantidad por parte de los demandados ya que, al ser nulo de pleno derecho el contrato, no es debida porque nunca surgió tal obligación de pago.

SEGUNDO.- Se desestima íntegramente la demanda.

La sentencia del Tribunal Supremo 192/2016, de 29 marzo (Rec. 793/2014), seguida de otras en igual sentido (como la 627/2016, de 25 de octubre), se hacen las siguientes consideraciones: «(...) 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 períodos 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"... "Al no quedar cumplida dicha exigencia, se impone la estimación del recurso de casación y la declaración de nulidad de los contratos afectados, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.7 de la Ley 42/1998, sin necesidad de examinar las demás cuestiones planteadas por los recurrentes; aplicando el criterio seguido por esta sala en orden a restar de la cantidad a devolver por la demandada la correspondiente a los años de vigencia de los contratos, sin incluir en dicha devolución los gastos de mantenimiento que responden



a la correlativa utilización o posibilidad de utilización de los derechos adquiridos en virtud de los referidos contratos”.

Sobre la cuestión relativa a la duración del contrato, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato. Todos los regímenes preexistentes a la Ley 42/1998 tendrán una duración máxima de 50 años, a partir de la entrada en vigor de la misma. Como la comercialización del derecho que se contempla en el contrato se produce después de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, quedando la vendedora afectada por la obligación legal de limitación temporal de la duración del contrato (Disposición Transitoria 2.ª), procede declarar la nulidad del contrato, de acuerdo con el artículo 1.7 de la mencionada ley, al fijar una duración indefinida, cuando la duración no podía ser superior a 50 años.

TERCERO.- En materia de costas es de aplicación lo dispuesto en el artículo 394.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone “En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones.”, y por ello se condena a la actora al pago de las costas procesales causadas.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

QUE DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la actora entidad JARDINES PARAISOL SERVICIOS, S.L., frente a D. [REDACTED] y DÑA. [REDACTED], **DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO** a la parte demandada de todos los pedimentos de la demanda.

Se condena a la actora al pago de las costas procesales causadas.

Líbrese y únase certificación de esta resolución a las actuaciones incluyéndose el original en el Libro de Sentencias como dispone el artículo 213 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que es firme y que contra ella no cabe recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 455 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



Así, por esta mi Sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo. Doy fe.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada que ha sido la anterior Sentencia en el mismo día de su fecha por la Magistrada-Juez que la suscribe, estando celebrando Audiencia Pública, doy fe.

NOTA: De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, se informa que los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento. Se recuerda asimismo, la necesidad del uso adecuado, pertinente y limitado a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados («minimización de datos»), sin perjuicio de las competencias del Consejo General del Poder Judicial previstas en el artículo 560.1.10 de la LOPJ.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia firmado electrónicamente por LIDIA OCTAVIO ESPINDOLA

contratounoabogados.com