

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 02 DE SAN LORENZO  
DE EL ESCORIAL**

C/ Las Pozas, 145 , Planta 2 - 28200

Tfno: 918905297,918905225

Fax: 918960224

juzgado\_escorial2@madrid.org

42020310

NIG: 28.131.00.2-2021/0000578

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 106/2021**

Materia: Contratos en general

NEGOCIADO 4

**Demandante:** D./Dña. [REDACTED] y D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. VIRGINIA MARIA SARO GONZALEZ

**Demandado:** TOP GISA SL

PROCURADOR D./Dña. BALTASAR ANTONIO DIAZ-GUERRA LOPEZ

**SENTENCIA Nº 35/2024**

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. BLANCA MARIA SÁNCHEZ - BLANCO  
MANCERA

**Lugar:** San Lorenzo de El Escorial

**Fecha:** veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro

**VISTOS por** la Ilma. Doña BLANCA SÁNCHEZ-BLANCO MANCERA, Magistrada- juez titular, destinada en este juzgado, los presentes autos registrados con el número, a instancia de Don [REDACTED] y Doña [REDACTED], representado por el Procurador doña Virginia María Saro González contra la mercantil TOP GISA S.L. solicitando la nulidad de contrato y subsidiaria de desistimiento o resolución de contrato privado así reclamación de cantidad por el importe 8.714 euros.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.** - Tras la recepción de la demanda de procedimiento ordinario se dio traslado a la parte demandada, y se notificó la misma, la cual contestó en tiempo y forma y fueron citados a la Audiencia Previa. En ella la parte demandante desistió de la medida cautelar, y la parte demandada, renunció a la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario. Las partes solo propusieron prueba documental, la cual fue admitida y conforme al artículo 429 de la LEC quedó el juicio visto para sentencia.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** - Ejercita la representación de la parte actora acción de nulidad y subsidiaria de desistimiento / resolución del contrato celebrado el día 18 de junio de 2000 y de su anexo, y reclamación de cantidad, siendo su objeto el aprovechamiento por turnos respecto de varias semanas a disfrutar en el Complejo Residencial URBANIZACIÓN SAN FERNANDO, por considerarlo contrario a las disposiciones de la Ley 42/1998, de Aprovechamientos por turnos de Bienes Turísticos y normas tributarias Y además de contravenir los preceptos del Código civil en materia de contratos, al concurrir una falta de la información suministrada por la contraparte, dando lugar a un consentimiento viciado, y faltando los elementos esenciales del contrato, debe dar lugar a la nulidad del contrato, y no puede ser convalidado.

Por su parte la mercantil, TOP GISA S.L. alega falta de legitimación pasiva por considerar que no es parte en el contrato, limitándose su intervención a una mera labor de intermediación entre el adquirente y el propietario del producto vacacional, como comercializadora, siendo éste último, la mercantil SAN FERNANDO MULTISERVICIOS, S.L., entidad que suscribiría el contrato, percibiendo sus beneficios. Subsidiariamente, defiende la legalidad del contrato, así como la inexistencia de vicio del consentimiento alguno, poniendo de manifiesto que los actores han venido disfrutando durante 20 años del alojamiento, vacacionales por lo que considera que fue pleno conocedor de lo que firmaba y del funcionamiento del producto. Por lo demás, pone de relieve que, aun cuando se entendiera que la información que le fuera suministrada fuera insuficiente, la acción resolutoria estaría prescrita al haber transcurrido, con creces, el plazo de 15 años previstos en el artículo 1964.2 del CC. Subsidiariamente, solicita de estimarse la acción de nulidad o subsidiaria resolución, habría un retraso desleal en el ejercicio de los derechos, solicitando subsidiariamente que se devuelvan las cantidades correspondiente al tiempo pendiente de disfrute tras la transformación del derecho de multipropiedad en un derecho de uso de 50 años.

**SEGUNDO.** En relación a la falta de legitimación pasiva del demandado, lo cierto es que el comprador, tiene acción frente a la comercializadora, o frente a vendedora o frente a ambas, si bien en este caso, el demandante demandó a la comercializadora, en base a la falta de información que imperativamente establece la Ley 42/1998, y por tanto su consentimiento se prestó viciado, así como en la falta de los elementos esenciales del contrato. Es por ello, que está correctamente constituida la relación jurídica procesal con la demandada, sin perjuicio de que si eventualmente fuera condenada, pueda ejercitar el derecho de repetición frente a la vendedora la mercantil SAN FERNANDO MULTISERVICIOS, S.L.

**TERCERO.** Al ser de aplicación, pues, la Ley 42/1998, se aprecia que no se ha cumplido sus preceptos si se contrasta los contratos de adquisición con el artículo 9 de la Ley que impone un extenso contenido mínimo y, por supuesto, el de la duración del contrato.

La consecuencia, no por el simple déficit de información, sino de ausencia de requisitos esenciales, es la nulidad radical, dado que de acuerdo con el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 . El contrato que nos ocupa se aparta ampliamente del contenido mínimo que



con carácter imperativo impone la Ley 42/98, en concreto del recogido en los arts. 8 y 9 de ella. Así se comprueba si se contrasta los documentos de adquisición con el art. 9 de la citada Ley.

Destacan como omitidos en especial, la descripción precisa de su situación y del alojamiento específico sobre el que recae el derecho y al turno que es objeto del contrato (más allá de semana clasificada como “roja”, la duración del régimen).

En concreto, se advierte al examinar los contratos que nada dicen sobre su extinción, configurándose con una duración indefinida, lo que incumple la previsión 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 (art. 3 ).

El incumplimiento de dicha previsión da lugar a la nulidad de pleno derecho, según lo dispuesto en el art. 1.7 de la Ley 42/1998 ( STS 549/2017, de 11 de octubre ), no estando sujeta a plazo de prescripción ni de caducidad.

**CUARTO.** Como recoge la doctrina del Tribunal Supremo (sentencia 38/2017, de 20 de enero ) «es cierto que 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 C.C 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.

Y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, de 24 de enero de 2018, nº35/ 2018 “Pero no es el supuesto aquí enjuiciado, pues los demandantes han tenido a su disposición los aprovechamientos litigiosos desde el inicio de vigencia de los contratos hasta la fecha de presentación de la demanda.

En consecuencia, de la cantidad satisfecha únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por los años no disfrutados, partiendo de la atribución de una relación contractual de 50 años, que es la máxima prevista por la ley.” Dicha conclusión debe ser aplicada también al presente caso, por lo que debe condenarse a la demandada a abonar a los actores la cantidad que proporcionalmente corresponda por los años no disfrutados (teniendo en cuenta el montante total de 8.714 euros), partiendo de la atribución de una relación contractual de 50 años, estimando parcialmente la demanda presentada.

**QUINTO.** - A tenor de lo previsto en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin imposición de las costas al estimarse parcialmente la demanda presentada.

## FALLO

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por Don [REDACTED] y Doña [REDACTED], representado por el Procurador Doña Virginia María Saro González contra la mercantil TOP GISA S.L. y, en consecuencia, se declara la nulidad radical del contrato suscrito el día 18 de junio de 2000 así como de su anexo,



condenando a la demandada a restituir a los actores la cantidad que proporcionalmente corresponda por los años no disfrutados (teniendo en cuenta el montante total de 8.714 euros), partiendo de la atribución de una relación contractual de 50 años.  
Sin costas.

Notifíquese a las partes, haciendo saber que contra la misma cabe recurso de apelación en el plazo de 20 días desde la notificación de la misma.

Así por esta mi sentencia, lo acuerdo, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN:** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. 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.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por BLANCA MARIA SÁNCHEZ - BLANCO MANCERA

contratouni1oabogados.com

**Mensaje LexNET - Notificación**

Fecha Generación: 28/02/2024 11:24

**Mensaje**

<b>IdLexNet</b>	202410648196059	
<b>Asunto</b>	Sentencia Proc. Ordinario (F.Resolucion 23/02/2024)	
<b>Remitente</b>	<b>Órgano</b>	JDO. 1A. INST. E INSTRUCCIÓN N. 2 de San Lorenzo de El Escorial, Madrid [2813141002]
	<b>Tipo de órgano</b>	JDO. PRIMERA INST. INSTRUCCIÓN
	<b>Oficina de registro</b>	OF. REGISTRO Y REPARTO [2813100001]
<b>Destinatarios</b>	DIAZ-GUERRA LOPEZ, BALTASAR ANTONIO [2143]	
	<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid
	SARO GONZALEZ, VIRGINIA MARIA [44022]	
<b>Colegio de Procuradores</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	
<b>Fecha-hora envío</b>	28/02/2024 10:59:24	
<b>Documentos</b>	<a href="#">3654926_2024_I_490388019.PDF</a> (Principal) Hash del Documento: a77d5caf65de6086dc2b3600064d73638f859798260ad828d440255b8b474bc1	
	<a href="#">3654926_2024_E_107793389.ZIP</a> (Anexo) Hash del Documento: fe99cbb037e877a1d8beacd9f372d223bfb1de8012b5c35463440d7c6e79e057	
<b>Datos del mensaje</b>	<b>Procedimiento destino</b>	Sentencia Proc. Ordinario (F.Resolucion 23/02/2024 N° 0000106/2021)
	<b>Detalle de acontecimiento</b>	Sentencia Proc. Ordinario (F.Resolucion 23/02/2024)
	<b>NIG</b>	2813100220210000578

**Historia del mensaje**

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
28/02/2024 11:24:37	SARO GONZALEZ, VIRGINIA MARIA [44022]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid	LO RECOGE	
28/02/2024 11:07:54	Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid (San Lorenzo de El Escorial) (San Lorenzo de El Escorial)	LO REPARTE A	SARO GONZALEZ, VIRGINIA MARIA [44022]-Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.



**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 02 DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL**

C/ Las Pozas, 145 , Planta 2 - 28200

Tfno: 918905297,918905225

Fax: 918960224

juzgado\_escorial2@madrid.org

42020310

NIG: 28.131.00.2-2021/0000578

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 106/2021**

Materia: Contratos en general

NEGOCIADO 4

**Demandante:** D./Dña. [REDACTED] y D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. VIRGINIA MARIA SARO GONZALEZ

**Demandado:** TOP GISA SL

PROCURADOR D./Dña. BALTASAR ANTONIO DIAZ-GUERRA LOPEZ

**SENTENCIA Nº 35/2024**

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. BLANCA MARIA SÁNCHEZ - BLANCO MANCERA

**Lugar:** San Lorenzo de El Escorial

**Fecha:** veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro

**VISTOS por** la Ilma. Doña BLANCA SÁNCHEZ-BLANCO MANCERA, Magistrada- juez titular, destinada en este juzgado, los presentes autos registrados con el número, a instancia de Don Juan Carlos Gutiérrez Rivera y Doña María Victoria, representado por el Procurador doña Virginia María Saro González contra la mercantil TOP GISA S.L. solicitando la nulidad de contrato y subsidiaria de desistimiento o resolución de contrato privado así reclamación de cantidad por el importe 8.714 euros.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**ÚNICO.** - Tras la recepción de la demanda de procedimiento ordinario se dio traslado a la parte demandada, y se notificó la misma, la cual contestó en tiempo y forma y fueron citados a la Audiencia Previa. En ella la parte demandante desistió de la medida cautelar, y la parte demandada, renunció a la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario. Las partes solo propusieron prueba documental, la cual fue admitida y conforme al artículo 429 de la LEC quedó el juicio visto para sentencia.

