

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Octava
C/ Santiago de Compostela 100, Planta 1 - 28035
Tfno.: 914933928

37007740

N.I.G.: 28.079.00.2-2021/0057312

Recurso de Apelación 1522/2022 A

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid
Autos de Procedimiento Ordinario 371/2021

APELANTE: HABITAT, S.A.

PROCURADOR: DÑA. SOFÍA ÁLVAREZ BUYLLA MARTÍNEZ

APELADA: DÑA. [REDACTED]

PROCURADOR: DÑA. CRISTINA EUGENIA CAMPO MARTÍNEZ

SENTENCIA N° 278/24

ILMAS. SRAS. MAGISTRADAS:

D^a. LUISA MARÍA HERNÁN-PÉREZ MERINO

D^a. CARMEN MÉRIDA ABRIL

D^a. MARÍA DEL MAR ILUNDAIN MINONDO

En Madrid, a once de Junio de dos mil veinticuatro. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por las Sras. Magistradas expresadas al margen, ha visto en grado de apelación los autos de Procedimiento Ordinario nº 371/21, procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como demandante-apelada, **DÑA. [REDACTED]**, representada por la Procuradora Dña. Cristina Eugenia Campo Martínez, y de otra, como demandada-apelante, la sociedad **HABITAT, S.A.**, representada por la Procuradora Dña. Sofía Álvarez-Buylla Martínez.

VISTO, siendo Magistrada-Ponente la **ILMA. SRA. DÑA. MARÍA DEL MAR ILUNDAIN MINONDO.**



I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid, en fecha 21 de septiembre de 2022, se dictó Sentencia cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

“Que, **ESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por **DON** [REDACTED] y **DOÑA** [REDACTED] y en su representación la Procuradora de los Tribunales **DOÑA CRISTINA EUGENIA CAMPO MARTÍNEZ**, contra la mercantil **HABITAT S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA** y en su representación el Procurador de los Tribunales **DOÑA SOFIA M^a ALVAREZ-BUYLLA MARTÍNEZ**:

1º.- *Se declara la nulidad del contrato privado suscrito entre las partes de fecha 21 de agosto de 2001, de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos.*

2º.- *Se condena a la entidad demandada a restituir a los actores la totalidad de las cantidades por éstos abonadas (12.861 euros), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.*

4º.- *Con condena al pago de las costas procesales a la mercantil demandada.”*

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, que fue admitido; en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública para la resolución del presente recurso, quedó en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 5 de junio de 2024.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad demandada Habitat S.A. Sucursal en España interpone recurso de apelación frente a la sentencia dictada en la instancia que, estimando la demanda



interpuesta por la representación procesal de la parte actora, declara la nulidad del contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles suscrito entre las partes en fecha 21 de agosto de 2001 y condena a la demandada a restituir a los demandantes la totalidad de las cantidades abonadas por estos, que ascienden a 12.861 euros, con los intereses legales desde la interposición de la demanda.

La apelante limita su recurso al importe de la condena dineraria impuesta por entender que a la cantidad abonada por los actores debiera aplicarse una reducción proporcional al tiempo de disfrute del contrato, que en este caso han sido 20 años, de modo que, si el precio para 50 años era de 12.861,66 euros, debería descontarse la suma de 5.144,40 euros, resultando que la cantidad objeto de condena debía reducirse a 7.716,60 euros.

La parte demandante no se ha opuesto al recurso.

SEGUNDO.- La STS 286/2018, de 18 de mayo, dice: *“Por lo que se refiere a los efectos restitutorios propios de la nulidad declarada, como hemos advertido en ocasiones anteriores, la nulidad por contravención de la Ley (art. 1.7 de la Ley 42/1998) no implica necesariamente la aplicación de la regla contenida en el art. 1306 CC , que permitiría al adquirente «no culpable» de la nulidad del contrato reclamar lo entregado sin restituir lo recibido (o su valor). La aplicación del art. 1306 CC requiere una «torpeza» en el causante de la nulidad, un reproche moral o una contrariedad con un orden público económico, una nulidad causal justificada por la reprensión del contenido del contrato, lo que no puede identificarse con la nulidad de todo negocio prohibido. En el caso, la propia relatividad del reproche a los contratos celebrados «al margen» de la Ley 42/1998 ha quedado confirmada por el legislador con posterioridad, puesto que la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, admite en su art. 1 la validez de otras modalidades de constitución de los derechos (sentencias 449/2017, de 13 de julio , 471/2017, de 19 de julio , 552/2017, de 27 de septiembre).*

En consecuencia, procede aplicar 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. Cuando, como sucede en el presente caso, lo prestado no puede restituirse en especie, habrá que restituir en dinero, como para un caso concreto establece el art. 1547 CC (en un «arrendamiento» en el que no se ha pactado precio, si ha comenzado la ejecución, no se reconoce acción de cumplimiento por faltar un elemento esencial y el arrendatario debe devolver la cosa, pero también pagar un precio por el tiempo de que ha podido gozar de ella).

Puesto que las restituciones que debe hacer a su vez la demandada a la parte demandante también son en dinero, es preciso compensar las prestaciones ya cumplidas. De acuerdo con la doctrina, la jurisprudencia de esta sala ha procedido así en casos de nulidad de contratos de tracto sucesivo, manteniendo las prestaciones ya realizadas (sentencias 102/2015, de 10 de marzo, contrato de suministro en exclusiva cumplido durante cierto tiempo; sentencia 109/2009, de 26 de febrero, suministros de carburante para la reventa).

En el caso que da lugar al presente recurso, 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, y no del valor de mercado (como argumenta la parte recurrida), puesto que en el contrato la función del precio era precisamente fijar el valor del disfrute de los apartamentos, y no se ha impugnado por la actora que ese precio no reflejara la equivalencia de las prestaciones.

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.

Por lo que se refiere al precio, como ha reiterado la doctrina de la sala respecto de litigios semejantes al presente, la parte actora ha podido disfrutar durante años de los alojamientos que los contratos le ofrecían, por lo que 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 «al caso 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.”

Por tanto, siguiendo esa doctrina, puesto que los demandantes han tenido a su disposición los aprovechamientos objeto del contrato de 21 de agosto de 2001 desde dicha fecha hasta el 17 de febrero de 2021, fecha de interposición de la demanda, la entidad demandada deberá reintegrar de la cantidad satisfecha únicamente la que proporcionalmente corresponda a los años no disfrutados, partiendo de una duración contractual de 50 años, máximo legal, que asciende a 7.716,60 euros.

TERCERO.- En consecuencia, procede revocar en parte la sentencia de instancia en el sentido de condenar a la demandada a devolver la cantidad abonada en concepto de precio del contrato con la deducción señalada en atención al tiempo disfrutado, con el interés legal desde la demanda.

Declarada la nulidad del contrato, aunque no se estime íntegramente el efecto restitutorio pretendido, se considera que la estimación de la demanda es sustancial, por lo que se mantiene la imposición de las costas de la primera instancia a la parte demandada.

Estimado el recurso de apelación no procede hacer imposición de las costas (artículo 398 LEC).

Vistos, además de los citados, los artículos de general y pertinente aplicación.

III.- FALLAMOS



ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **HABITAT S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA** contra la sentencia de fecha 21 de septiembre de 2022 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Madrid en los autos de Juicio Ordinario nº 371/2021, que revocamos exclusivamente en el extremo de condenar a la demandada a devolver la cantidad de 7.716,60 euros, con los intereses legales desde la interposición de la demanda y con imposición a la demandada de las costas de la primera instancia, al ser sustancial la estimación de la demanda.

Sin hacer imposición de las costas de la apelación.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido por la parte apelante, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueda interponerse recurso de casación conforme a lo dispuesto en los artículos 477 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, recurso que deberá interponerse dentro de los veinte días siguientes a la notificación de esta resolución, previa constitución de depósito para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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 dictada en apelación 465 firmado electrónicamente por M^a MAR ILUNDAIN MINONDO, LUISA MARÍA HERNAN-PÉREZ MERINO, CARMEN MÉRIDA ABRIL

contratona1oabogados.com