



Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Decimotercera
C/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 3 - 28035
Tfno.: 914933911

37007740
N.I.G.: 28.079.00.2-2020/0044474

Recurso de Apelación 303/2023 D-4

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 19 de Madrid
Autos de Procedimiento Ordinario 321/2020

APELANTE: D./Dña. [REDACTED]
PROCURADOR D./Dña. JAVIER GARCIA GUILLEN
APELADO: ROYAL VACATIONS Y RESORTS SL

SENTENCIA Nº 318/2024

TRIBUNAL QUE LO DICTA:

ILMO. SR. PRESIDENTE:
D. JUAN JOSÉ GARCÍA PÉREZ
ILMOS/AS. SRES/AS. MAGISTRADOS/AS:
Dª INMACULADA MELERO CLAUDIO
D. LUIS PUENTE DE PINEDO

Siendo Ponente el ILMO. SR. MAGISTRADO D. LUIS PUENTE DE PINEDO

En Madrid, a quince de julio de dos mil veinticuatro

La Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación autos civiles de Juicio Ordinario nº 321/2020, sobre nulidad de contrato y reclamación de cantidad, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante/demandante D. [REDACTED], representada por el procurador D. Javier García Guillén y asistida por el letrado D. Francisco Muñoz Báez, y de otra, como parte apelada incomparecida/demandada en rebeldía ROYAL VACATIONS Y RESORTS S.L., en rebeldía.





ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 19 de Madrid, en fecha 22 de abril de 2022, se dictó Sentencia nº 142/2022, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "*SE DESESTIMA la demanda presentada por DON [REDACTED] absolviendo a ROYAL VACATIONS Y RESORTS S.L. de los pedimentos de la demanda condenando a la parte actora al pago de las costas.*".

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue admitido, del cual se dio traslado a la parte apelada, elevándose los autos ante esta Sección en fecha veintidós de marzo de dos mil veintitrés, para resolver el recurso.

TERCERO.- Recibidos los autos en esta Sección se formó el oportuno Rollo turnándose su conocimiento, a tenor de la norma preestablecida en esta Sección de reparto de Ponencias, y conforme dispone la Ley de Enjuiciamiento Civil, quedó pendiente para la correspondiente **deliberación, votación y fallo**, la cual tuvo lugar, previo señalamiento, el día **diez de julio de dos mil veinticuatro**.

CUARTO.- En la tramitación del presente recurso se han observado todas las disposiciones legales.





FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento y antecedentes. Don [REDACTED]

[REDACTED] interpuso demanda de juicio ordinario contra Royal Vacations y Resorts, S.L. ejercitando acción de nulidad del contrato, y subsidiariamente de resolución o desistimiento, manifestando que el 6 de julio de 2004 se suscribió con la demandada un contrato de aprovechamiento por turnos, en el que no se estipuló el plazo de duración, fijándose el precio de una semana adquirida en la cantidad de 15.000 €. No se le hizo ningún tipo de indicación, ni entrega de documentos sobre las condiciones previas, ni una oferta vinculante o información detallada del contrato, vulnerándose los derechos recogidos en la ley 42/98. Por todo ello, se interesó una sentencia que declarase la nulidad radical, o subsidiariamente el desistimiento y resolución contractual, en relación al contrato de aprovechamiento por turnos, condenando a la demandada a restituir todas las cantidades abonadas en función de ese contrato por valor de 15.000 €, más los intereses legales correspondientes.

Emplazada la parte demandada, fue declarada en situación procesal de rebeldía, siguiéndose los correspondientes trámites hasta dictar sentencia el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Madrid el 22 de abril de 2022, en el procedimiento ordinario 321/2020, en la que se desestimó íntegramente la demanda, condenando en costas a la parte actora.

SEGUNDO.- Recurso de apelación. Don [REDACTED]

interpuso recurso de apelación contra sentencia, alegando la vulneración de la ley 42/1998, por considerar que el contrato debía haber sido declarado nulo por falta de determinación de su objeto y por omisión de la duración del contrato,





requisitos ambos imprescindibles para su validez, interesándose la revocación de la resolución dictada y la íntegra estimación de la demanda interpuesta.

TERCERO.- Vulneración de la ley 42/1998. Presentada demanda en la que se interesaba con carácter principal la declaración de nulidad del contrato de compraventa de 6 de julio de 2004, por el que la parte actora compraba a la demandada el derecho de aprovechamiento por turno de un apartamento en el complejo residencial Ogisaka Garden de Denia, la sentencia consideró que la escritura pública se remitía a un contrato privado de 25 de junio de 2004, que no había sido aportado para determinar si se cumplían o no con los requisitos legales que podían justificar la declaración de nulidad interesada.

La parte demandante acompañó al escrito de demanda la escritura pública de compraventa de 6 de julio de 2004 que, en efecto, se remitía a un previo contrato privado suscrito por las partes el 25 de junio de 2004. Sin embargo, la referencia a ese contrato, reflejada en la cláusula novena, se limitaba a señalar que se elevaba a público lo pactado en ese contrato, sujeto al régimen preexistente, habiendo transcurrido ya los plazos dispuestos para el ejercicio del derecho de desistimiento, con los apercibimientos correspondientes a la parte compradora, de acuerdo con lo previsto en la ley 42/1998. Por tanto, lo reflejado en ese contrato privado, según la propia literalidad de la escritura pública, podría justificar la conclusión alcanzada en la sentencia en el sentido de que ya habrían transcurrido los plazos de desistimiento, lo que en nada afecta a la petición de nulidad reflejada en la demanda y reiterada en el recurso en cuanto a la falta de determinación del objeto y duración, menciones ambas imprescindibles, y sin las que debería decretarse la nulidad del contrato.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 0890362269897959618367





Comenzando por esta última cuestión, se argumentaba ya en la demanda que, con la aplicación de la ley 42/1998, el plazo máximo de duración sería de cincuenta años y que así debería haberse señalado de forma expresa en la escritura pública de compraventa. Sin embargo, en la citada cláusula novena, que se remite al contrato privado de 25 de junio de 2004, existe solamente una referencia a que ese contrato estaba sujeto al régimen preexistente. En consecuencia, la cuestión que se suscita está relacionada con la aplicación del plazo máximo de duración de cincuenta años en contratos sometidos a regímenes de aprovechamiento por turnos previos a la ley 42/1998.

En este sentido, este tribunal ya ha tenido ocasión de analizar esta misma cuestión en sentencia de 4 de mayo de 2022 (ECLI:ES:APM:2022:6175) destacando que *“en el contrato (...) se reflejaba que el régimen existente sobre el objeto de la transmisión confería a los titulares un derecho de uso y disfrute por tiempo indefinido, al ser un régimen preexistente. Teniendo en consideración que en ese momento estaba ya en vigor la ley 42/1998, es incuestionable que se vulneraba lo dispuesto en el artículo 3, que establecía que la duración del régimen sería de tres a cincuenta años, así como lo dispuesto en el artículo 9.1, apartado segundo, en el que también se exigía como contenido mínimo y esencial del contrato que se hiciese constar la fecha en la que se extinguiría el régimen de conformidad con lo previsto en las propias disposiciones de esta ley. El contrato alude a que se trataba de un régimen preexistente de duración indefinida, con clara vulneración de lo previsto en la disposición transitoria segunda, que concedía un plazo de dos años para adaptar cualquier régimen anterior a esa normativa a las disposiciones de la ley y que, además, en el apartado tercero, lo que resulta esencial en este caso, claramente se determinaba que todos los regímenes preexistentes tendrían una duración máxima de 50 años a partir de la entrada*





en vigor de esa norma, salvo en el supuesto de que se hiciese una expresa declaración de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.

Nada de esto consta y, por tanto, resulta patente que existió un incumplimiento palmario en el contrato de la normativa ya entonces vigente que acarrearía la nulidad radical del contrato. En efecto, desde la sentencia del pleno del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 2016, en cuyo apartado cuarto del fallo se fijó como doctrina jurisprudencial que, tras haber entrado en vigor la ley 42/1998, la comercialización de turnos de aprovechamiento turístico sin respetar el límite temporal antes mencionado daría lugar a la nulidad de pleno derecho del contrato”

Incluso en relación a esa misma promoción en Denia esta Audiencia Provincial de Madrid ha determinado ya en diferentes resoluciones la nulidad del contrato por falta de determinación de la duración, pudiendo citarse, a modo de ejemplo, la sentencia de sección 19ª de 2 de marzo de 2022 (ECLI:ES:APM:2022:2314) que señalaba que *“la posibilidad de comercialización bajo el régimen anterior de complejos constituidos antes de su entrada en vigor está contemplada en la Disposición Transitoria 2ª de la ley 42/1998, radicando la controversia en si ha de interpretarse esta disposición en el sentido de entender que impone, para comercializar turnos aún no transmitidos, que se constituya el régimen con los requisitos establecidos en la Ley, entre ellos, el relativo al tiempo, establecido en el artículo 3, apartado 1.*

4.- La STS nº 49/2018 de 30 de enero recoge la jurisprudencia al respecto en los siguientes términos:





" Esta Sala ha reiterado que la fijación de un plazo en los contratos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno es un elemento esencial del contrato, exigido por el art. 3 y cuya falta determina la nulidad del contrato por aplicación del art. 1.7 de la Ley 42/1998.

Esta exigencia de determinación de la duración es aplicable a los contratos celebrados después de la entrada en vigor de la ley, como ya dijo la sentencia 192/2016, de 29 de marzo (seguida de otras muchas, como las sentencias 633/2016, de 25 de octubre, 516/2017, de 22 de septiembre y 629/2017, de 21 de noviembre). Hasta el punto de que se aplica también, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones transitorias de la ley, a los contratos celebrados con posterioridad en los que se transmitan por primera vez turnos no transmitidos con anterioridad sentencias 774/2014, de 15 de enero, 96/2016, de 19 de febrero de 2016).

La sentencia 192/2016, de 29 de marzo dijo:

"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 de enero, que interpreta la disposición transitoria segunda de la Ley 42/1998, tras una conexión sistemática de sus apartados 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".

5.- Aplicando la jurisprudencia citada procede declarar la nulidad del contrato litigioso, celebrado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 42/1998, sin consignar el tiempo de duración del régimen".

En ese mismo sentido, la sentencia de la Sección 8ª de 26 de mayo de 2022 (ECLI:ES:APM:2022:7593) afirmaba que "reiterada doctrina del TS impone la sanción de nulidad radical a los contratos de derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles en los que no se observen los elementos esenciales que lo definen, en particular y en lo que aquí interesa, su duración indefinida y su naturaleza real, con clara contravención del art.3 de la Ley 42/98, y de la doctrina jurisprudencial declarada en STS de 19 de febrero de 2016, rec.461/2014, según la cual " la comercialización de turnos de aprovechamiento turístico, tras la entrada en vigor de la Ley 42/1998, sin respetar el régimen temporal establecido en el art.3.1 de dicha Ley, que fija





una duración entre tres y cincuenta años, da lugar a la nulidad de pleno derecho del contrato”.

De lo anteriormente expuesto se desprende que la falta de determinación en la escritura pública aportada de un plazo máximo de duración de cincuenta años, aun tratándose de un régimen preexistente a la ley 42/1998, determina de manera automática la declaración de nulidad del contrato, por lo que debe estimarse el recurso de apelación interpuesto, condenando igualmente a la parte demandada a restituir las cantidades abonadas con motivo del contrato, suma fijada en 15.000 € en el escrito de demanda.

CUARTO.- Costas. De conformidad con el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dada la estimación del recurso, no se hace especial pronunciamiento de las costas causadas en esta instancia.

V I S T O S los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D. [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia dictada en fecha 22 de abril de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Madrid, en autos nº 321/2020, seguidos entre dicho litigante y Royal Vacations y Resorts, S.L., debemos revocar y revocamos la resolución impugnada, declarando la nulidad de pleno derecho del contrato de compraventa otorgado por Royal Vacations y Resorts, S.L. con D. [REDACTED] el 6 de julio de 2014, condenando a la demandada a abonar la suma de 15.000 euros, más los intereses legales desde la





fecha de interposición de la demanda, así como al pago de las costas causadas en primera instancia.

No se hace especial pronunciamiento de las costas procesales causadas en el presente recurso.

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.

Contra la presente resolución cabe recurso de casación, de conformidad con el Real Decreto Ley 5/2023 de 28 de junio, ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, que deberá interponerse ante este Tribunal en el plazo de VEINTE DIAS desde el siguiente al de la notificación de la sentencia.

Haciéndose saber a las partes que, al tiempo de la interposición del mismo, deberá acreditar haber constituido el depósito que, por importe de 50 €, conforme a la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito, el recurso no será admitido a trámite.

Dicho depósito habrá de constituirse expresando que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo concreto de recurso del que se trate, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección abierta con el nº 2580, en la sucursal 3569 del Banco de Santander, sita en la calle Ferraz nº 43.





Así, por esta nuestra sentencia, 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.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: **0890362269897959618367**



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia dictada en apelación 465 firmado electrónicamente por LUIS PUENTE DE PINEDO, JUAN JOSÉ GARCÍA PÉREZ, INMACULADA MELERO CLAUDIO

contratoun1oabogados.com