



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 103 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 11 - 28020

Tfno: 917043515

Fax: 917031994

42020310

NIG: 28.079.00.2-2020/0187622

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1417/2020

Materia: Contratos en general

SECCION7

Demandante: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. FELIPE BERMEJO VALIENTE

Demandado: HABITAT SA SUCURSAL EN ESPAÑA

PROCURADOR D./Dña. SOFIA MARIA ALVAREZ-BUYLLA MARTINEZ

SENTENCIA Nº 440/2021

En Madrid a dos de noviembre de dos mil veintiuno.

Ilma. Dª MARIA DE LOS ANGELES MARTIN VALLEJO, Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia nº 103 de los de Madrid, habiendo visto los autos de Juicio Ordinario seguido en este Juzgado con el nº 1417/20 a instancia de [REDACTED] representado por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Muñoz Báez, contra HABITAT SA representada por la Procuradora Dª Sofía Mª Álvarez –Buylla Martínez bajo la dirección letrada de Dª Julieth Figueroa Gómez, en ejercicio de la acción de nulidad contractual y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El procurador Sr. Bermejo Valiente en nombre y representación de sus mandantes interpuso demanda de juicio ordinario contra la citada demandada en ejercicio de la acción de nulidad contractual, en base a los hechos, fundamentos jurídicos y suplico que constan en su escrito, considerándose reproducidos en la presente.

SEGUNDO. - Por Decreto de fecha 1 de febrero de 2021, se admitió a trámite la demanda emplazando al demandado para su contestación.

TERCERO. - Por Diligencia de Ordenación de 10 de abril de 2021 se citó a las partes a Audiencia Previa el día 10 de junio de 2021 a las 12:50 horas. Suspendido el señalamiento se citó nuevamente a las partes el día 14 de octubre de 2021 a las 12:50



CUARTO. –Siendo el día y hora señalado, abierto el acto, las partes se afirmaron y ratificaron en sus escritos de demanda y contestación y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba, recibido el pleito a prueba ambas partes propusieron prueba documental, admitidos los medios de pruebas propuestos quedaron los autos en poder del proveyente para dictar sentencia.

QUINTO. -En la tramitación del presente procedimiento, se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Ejercita el demandante la acción de nulidad del contrato de compraventa de aprovechamiento por turnos de fecha 23 de abril de 1995, firmado por las partes al contravenir la Ley 42/98 al incumplir dicho contrato el artº 8.4 entre otros, al no entregarse documento alguno donde consten las condiciones del contrato y establecer una duración indefinida.

La parte demandada alega inexistencia de nulidad radical y caducidad de la acción de nulidad relativa.

No se ejercita en este caso ninguna nulidad relativa o anulabilidad sino la nulidad absoluta del contrato, no estableciéndose para este supuesto el plazo de caducidad que afirma la demandada.

SEGUNDO.- En cuanto al concepto y características de los contratos de aprovechamiento por turnos la Sta de la AP de Valladolid de 1 de diciembre de 2009 afirma: “La figura jurídica conocida como aprovechamiento compartido de bienes inmuebles, multipropiedad o "timecharing" supone una manifestación de la necesidad del sector turístico e inmobiliario de dar respuesta a las necesidades cambiantes del mercado, ofreciendo un producto que da derecho a los consumidores o usuarios a disfrutar de una vivienda turística durante cierto período de tiempo cada año sin necesidad de adquirir un inmueble de uso exclusivo.

Así la sentencia del T.S. de 18 de junio de 2.001 se recoge que:" el verdadero interés de esta clase de operación lo constituye no tanto la adquisición de una parte alícuota del inmueble como su utilización vacacional. El adquirente tiene un lugar seguro y estable para sus vacaciones, sin tener que pagar la totalidad del inmueble o un hotel, con lo que reduce considerablemente el coste de las mismas. A ello a de aunarse la posibilidad de intercambiar ese derecho de uso con otros adquirentes, de modo que no siempre esta obligado a acudir al mismo lugar".

La Directiva 94/47 CEE abordó el problema de la protección de los consumidores y usuarios en este tipo de contratos, concediéndole al adquirente un derecho de desistimiento unilateral en el plazo de 10 días, imponiéndole al vendedor la obligación de información y regulando otros aspectos como el idioma de redacción del contrato y la sujeción a determinados fueros.

Directiva que debía ser incorporada al derecho interno de los Estados miembros como máximo a los treinta meses de su publicación (29 de octubre de 1.994). El desarrollo normativo de la misma en nuestro país no se produjo, sin embargo, hasta la publicación de la Ley 42/1998 EDL 1998/46128 el 16 de diciembre de 1.998 sobre Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico (Sentencia de A.P. San Sebastián Sección 3ª de 30 de diciembre de 2.005).



En cuanto a los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de usos turísticos, como su misma exposición de motivos la Ley 42/1998 EDL 1998/46128 señala, abarca tanto derechos de carácter real como personal; por ello se habla de derecho de aprovechamiento por turnos, y no del equívoco término "multipropiedad", precisamente porque la figura contractual que regula la Ley puede constituir una forma de propiedad, pero también una forma de derecho personal, y a ellos se alude expresamente en algunos pasajes de la Ley referida (exposición de motivos, como hemos dicho, y art. 1.7 , art. 8.2 .b), art. 9.1.1 , art. 15.3 , o disposición transitoria segunda, párrafo tercero).

Como se indica en la Exposición de motivos de la citada Ley para la Unión Europea ha sido, hace ya tiempo, motivo de preocupación la gran cantidad de abusos que se han dado en este sector: desde la propuesta de Resolución sobre la necesidad de colmar la laguna jurídica existente en materia de multipropiedad, que fue presentada al Parlamento Europeo de 17 de octubre de 1986, hasta la Directiva 94/47 / CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 1994 , relativa a la protección de los adquirentes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido.

Existía, además, en la Unión europea el convencimiento de que el problema radicaba, no sólo en la falta de una concreta legislación, sino también, y sobre todo, en que el consumidor estaba especialmente desprotegido, dada la posición de dominio de las sociedades vendedoras y gestoras de estos servicios de "timesharing" con respecto al comprador, utilizándose en el tráfico jurídico contratos-tipo que funcionan como contratos de adhesión prefabricados que se imponen al consumidor, empleándose, también, técnicas de venta agresiva, muchas veces con publicidad engañosa, con ofertas momentáneas, promesa de premios, premura en la firma de los documentos esenciales de la venta, impidiendo una reflexión sosegada en el adquirente, hasta el punto, en muchos casos, de quedar viciado el consentimiento por error (artículo 1266 C Civil EDL 1889/1).

La Ley que regula el contrato de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, es la 42/1998, de 15 de diciembre, de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico, cuyo ámbito objetivo se define en su art. 1 como "la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turnos 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 estuviese integrado, y que esté dotado de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios".

En cuanto a la naturaleza de este tipo de aprovechamientos la Ley permite que se configuren tanto como derecho real limitado, estableciendo un conjunto de requisitos especiales de los contratos, como de garantías, en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios.

Nos encontramos ante un contrato de transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de determinado bien inmueble sometido a la Ley 42/98 EDL 1998/46128 , contrato con condiciones generales y en concreto en el presente supuesto celebrado con consumidores, y en consecuencia, también sometido a la LCGC y a la LGDCU, arts. 10, 10 EDL 1984/8937 q bis y Disposición Adicional primera, sobre cláusulas abusivas, aunque la protección del adherente es constante en la propia Ley 42/98 EDL



1998/46128 , por tratarse, como expresa la propia Exposición de Motivos de "un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido".

Y además de los derechos de desistimiento y resolución, la Ley 42/1998 EDL 1998/46128 contempla también en su artículo 10, sin sujeción al plazo de tres meses, para el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, la posibilidad de que éste inste la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en el C.Civil EDL 1889/1".

TERCERO. - El contrato de 23 de abril de 1995 no establece plazo de duración.

La parte demandada afirma que no es de aplicación la Ley de Aprovechamientos por Turnos al ser anterior a la suscripción del contrato.

La Sta de la A.P. de Madrid de lo Mercantil Sección 12ª de fecha 10 de abril de 2019 afirma: "Por último, en cuanto a la fijación de un plazo indefinido, la jurisprudencia del Tribunal Supremo es clara; así, la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 7-3- 2018 determina que " 3.- Por lo que se refiere a la falta de fijación de la duración del régimen sobre el que se produce la contratación denunciada por el demandante ahora recurrente, la demandada no lo niega, pero alega que no es aplicable la doctrina de esta sala que considera que da lugar a la nulidad del contrato, porque entiende que tal doctrina solo es aplicable a los turnos aún no transmitidos a la entrada en vigor de la citada ley y, en el caso, el turno ya había sido transmitido por primera vez antes de la entrada en vigor de la misma.

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, 633). 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 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".

En aplicación de la anterior jurisprudencia la Ley 42/1998 es de aplicación al caso, no consta duración del contrato, esta ausencia determinaría por sí misma la nulidad del contrato, pero además en el contrato no consta el derecho de desistimiento del demandante en el plazo de 10 días, ni los derechos ni obligaciones de las partes, no aportándose los estatutos que deben regir la comunidad, por dichas razones es procedente decretar la nulidad del contrato, condenando al demandado a abonar las cantidades abonadas con motivo de dicho contrato y que a fecha de interposición de demanda ascendían a 8.128 euros.

CUARTO.- Alega el demandado retraso desleal en el ejercicio de la acción por el transcurso de más de 25 años desde la fecha del contrato. Respecto al retraso desleal en el ejercicio de los derechos la sentencia del Tribunal Supremo 243/2019, de 24 de abril, declara: *"La regla es que el titular del derecho puede ejercitarlo hasta el último momento hábil del plazo de prescripción, pues es el legislador quien debe valorar en qué plazo se puede ejercitar cada acción. No se puede afirmar que ejercita sus derechos de mala fe quien lo hace dentro del plazo legal, sin que previamente existan hechos, actos o conductas suyos que engendren, rectamente entendidos, en el obligado la confianza de que aquéllos no se actuarán, sentencia de 16 de diciembre de 1991, rc. 143/1990).*

QUINTO. - Incurriendo el demandado en mora abonará los intereses legales desde el día de la interposición de la demanda en aplicación del artículo 1108 y 1109 del CC..

SEXTO. - Con imposición de costas a la parte demandada al estimarse íntegramente la demanda y no apreciarse méritos que indiquen su no imposición, artº 394 LEC.



FALLO

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta a instancia de [REDACTED] representado por el procurador D. Felipe Bermejo Valiente, contra HABITAT SA representada por la Procuradora D^a Sofía M^a Álvarez –Buylla Martínez:

1.- Debo declarar y declaro nulo el contrato de compraventa de aprovechamiento por turnos suscrito por las partes el día 23 de abril de 1995.

2.- Debo condenar y condeno a la parte demandada a abonar a la parte demandante la cantidad de 8.128 euros a los intereses legales desde el día de la interposición de la demanda y a aquellas cantidades que en su caso se hayan podido abonar desde la interposición de la demanda.

Con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Contra la presente resolución podrán las partes interponer recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial de Madrid, en plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación en la forma y requisitos establecidos en el artº 458 LEC.

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignado dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado tiene abierta en el Banco Santander, Sucursal 3569, con el número de cuenta 5407-0000-04-1417-20, consignación que deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15^a LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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

PUBLICACIÓN.- En Madrid a dos de noviembre de 2021. La anterior Sentencia una vez firmada por la Il^{ta} Sra. Magistrada de este Juzgado ha sido entregada en el día de hoy en esta Secretaría de mi cargo para su notificación y archivo, dándose seguidamente publicidad en legal forma. Expidiéndose certificación literal de la misma para su unión a los autos, archivándose al original en el libro correspondiente confeccionado a tal efecto, de todo lo cual, yo el Letrado de la Administración de Justicia, 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 M^a ANGELES MARTIN VALLEJO

Contratona10abogados.com