



Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Reus

Avenida Marià Fortuny, 73 - Reus - C.P.: 43204

TEL.: 977929041

FAX: 977929051

EMAIL: instancia1.reus@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4312342120198291106

Procedimiento ordinario 1582/2019 -A

-

Materia: Juicio ordinario (resto de casos)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4196000004158219

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Reus

Concepto: 4196000004158219

Parte demandante/ejecutante:

Procurador/a: Josep M^a Blade Bru

Abogado/a:

Parte demandada/ejecutada: SOMNI ARANES S.L.

Procurador/a:

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 214/2025

Jueza: Nuria Bru Sole

Reus, 5 de mayo de 2025

He vist aquestes actuacions indicades a instància del procurador Josep Maria Bladé Bru, en representació de [REDACTED] assistits de l'advocat Javier Muñoz Báez, contra Somni Aranès, SL, en situació de rebel·lia processal.

Antecedents de fet

Primer. En data 23 de desembre de 2019 es va repartir a aquest Jutjat la demanda de judici ordinari interposada a instància de la part actora contra la demandada indicades, segons les prescripcions legals, en què se sol·licitava, previs els fets i fonaments de dret que s'indicaven, que es dictés una sentència per la qual es declarés la nul·litat de ple dret del contracte de data 9 de gener de 1999 d'aprofitament per torns; subsidiàriament, el dret de desistiment i subsidiàriament, es declarés la seva resolució i en tots els casos, l'obligació de tornar al demandant les quantitats satisfetes en concepte de pagaments derivats d'aquest contracte i els seus interessos, amb la imposició de les costes a la demandada.

Segon. Admesa la demanda a tràmit, es va disposar la seva substanciació pels tràmits del judici ordinari i es va disposar la citació a termini de la demandada perquè al final legal de vint dies comparegués a les actuacions assistida d'advocat i representada per procurador i la contestés. Al no comparèixer dins el termini i en la forma escaient la demandada, es va declarar la seva situació de rebel·lia processal.

Tercer. En data 28 d'abril de 2025 va tenir lloc l'audiència prèvia on l'actora va proposar únicament prova documental, admetent-se per ser pertinent i útil, i quedant les



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
5RW7NTMFKOX9YJRSS7FVJ3GPS6G74X1

Data i hora
05/05/2025
13:33

Signat per Bru Sole, Nuria;





actuacions concluses de conformitat amb l'article 429.8 de la Llei d'enjudiciament civil (LEC).

Quart. En la substanciació d'aquestes actuacions s'han observat els preceptes i formalitats legals.

Fonaments de dret

Primer. Els drets d'aprofitament per torns es configuren com a drets limitats, per bé que reconeixent la possibilitat que se'ls doti, en el cas concret, de naturalesa real —la hipòtesi a què es refereix amb més detall el legislador— o personal; en aquest últim supòsit, com a variant de l'arrendament de temporada. En qualsevol cas la titularitat del dret d'aprofitament per torns faculta per gaudir, amb caràcter exclusiu, durant un període específic de cada any, un allotjament d'un edifici, o conjunt immobiliari, susceptible d'utilització independent i que estigui dotat, de manera permanent, amb el mobiliari adequat a l'efecte, així com per exigir la prestació d'uns serveis complementaris, tant o més importants que l'ús mateix de l'allotjament. I, en qualsevol cas també, és imprescindible, per a la vàlida adquisició de tals drets, que prèviament s'hagi constituït el règim d'aprofitament per torns pel que fa a l'edifici o conjunt immobiliari en què s'integren els allotjaments susceptibles de semblant forma de gaudeixi.

Cal diferenciar dos moments fonamentals, la constitució del règim d'aprofitament per torns, que fa el propietari i a la qual és aliè el futur adquirent; i la contractació que farà posteriorment el propietari o promotor amb els particulars cedint-los l'ús temporal de determinat allotjament.

En aquest segon moment, que és on entren les tècniques de captació, se verifica a través d'un contracte que es pot enquadrar en algun dels tipus previstos per l'ordenament jurídic espanyol, i generalment serà mitjançant una compravenda, o consistir en un nou tipus o modalitat de contracte; però en qualsevol cas es tracta d'un contracte i, com a tal, sotmès a les normes generals reguladores d'aquesta font de les obligacions jurídiques de naturalesa patrimonial.

La Llei 42/1998 es preocupa de donar a l'adquirent la màxima protecció en la celebració d'aquests contractes destacant la imperativitat d'aquesta de conformitat amb l'article 1.7, que expressament proclama la nul·litat de les transmissions de drets d'utilització periòdica que no s'ajustin al que disposa; determinant la forma (el contracte serà per escrit, no necessari davant de notari) i el seu contingut. És el que es coneix com a contractes normats o reglamentats, regits per preceptes públics o normes de dret imperatiu i per preceptes privats o estipulacions de les parts; en ells intervé l'Estat establint una sèrie de drets i obligacions al marge de les parts que impliquen efectives restriccions a l'autonomia de la voluntat. Però en aquells aspectes que el legislador deixa al lliure arbitri dels contractants, no es pot obviar la seva naturalesa de contracte adhesiu i més encara, les especials circumstàncies que concorren en el moment de la firma (que ha donat lloc a què el legislador introduís la regla del desistiment durant els deu dies següents); amb això, es vol indicar que les diferents clàusules que les parts poden lliurement establir no són introduïdes de mutu acord entre ells sinó preestablertes i imposades pel venedor.

En aquest exercici de protecció al consumidor, el legislador concedeix a l'adquirent el dret de desistir en un termini de deu dies, comptats des de la signatura del contracte al seu lliure arbitri, sense haver d'abonar cap indemnització o despesa. Però a més, es



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

5RW7NTMFKOX9YJRSS7FVJ3GPS6G74X1

Data i hora
05/05/2025
13:33

Signat per Bru Sole, Núria;





concedeix la facultat de resolució en termini de tres mesos a comptar de la data del contracte, quan hi ha l'incompliment d'algun dels deures que corresponen al venedor; i així, quan el contracte no conté alguna de les mencions o documents a què es refereix l'article 9; en el cas d'informació insuficient, contravenint la prohibició de l'article 8.1, o de falta de veracitat quan s'incompleixin alguna de les obligacions dels altres apartats d'aquest precepte; o també, si el document informatiu lliurat no es correspon amb l'arxivat al Registre de la Propietat.

Al marge de l'anterior, la inexistència d'algun dels requisits essencials del contracte (consentiment, objecte i causa), tindrà per conseqüència la seva nul·litat de ple dret, que és el que en aquest cas se sol·licita de manera principal per l'actora.

La nul·litat és la major sanció que el nostre ordenament atorga a un negoci jurídic, en negar aquesta la possibilitat de produir conseqüències jurídiques, i que té lloc, com s'ha dit, quan falten algun dels requisits essencials per a la seva perfecció (de l'article 1.261 del Codi civil (CC)), o quan s'ha celebrat vulnerant alguna norma imperativa o prohibitiva (6.3 del CC). El principal efecte de la nul·litat de ple dret és la falta total dels efectes del contracte, de manera que en tractar-se d'un contracte nul de ple dret, no és necessària ni la seva impugnació ni que la nul·litat sigui declarada judicialment. Són característiques de la nul·litat: 1) opera *ipso iure*, de manera automàtica podent declarar-se d'ofici, sense expressa imposició de la part (STS de 14 de maig de 1994, entre moltes altres); 2) la pot sol·licitar no només qui fos part en el contracte, sinó també, tercers que es puguin veure afectats per ella (STS de 25 d'abril de 2001); 3) és imprescriptible i el que és nul en el seu origen no pot ser convalidat amb el transcurs del temps.

Al CC es preveuen com a causes de la nul·litat del contracte, afectant directament a la prestació del consentiment i comportant la seva inexistència en la perfecció de la relació contractual, el dol. De conformitat amb la Sentència del Tribunal Suprem, de 26 de març de 2009, el dol regulat en els articles 1269 i 1270 del CC exigeix, com reiteradament ha assenyalat la Sala (Sentències, entre altres, d'11 i 12 de juny de 2003) dos elements: un, el treball de maquinacions enganyoses, o conducta insidiosa del subjecte que el causa, que tant pot consistir en accions com en omissions; i un altre, la inducció produïda per les maniobres doloses sobre la voluntat de l'altra part, en termes tals que la determina a celebrar el negoci. El dol no es presumeix, sinó que ha de ser acreditat per qui l'al·lega, no podent admetre's per meres conjectures o deduccions, i encara que el CC no diu què entén per ell ni quines són les característiques de la conducta dolosa, atès que es limita a definir el que vicia el contracte assenyalant algunes formes de manifestació dolosa, els requisits comunament exigits per la doctrina científica són:

- a) una conducta insidiosa, intencionada o dirigida a provocar la declaració negocial, utilitzant per a això les paraules o maquinacions adequades;
- b) que la voluntat del declarant quedi viciada per haver-se emès sense la natural llibertat i coneixement a causa de l'engany, coacció o una altra insidiosa influència;
- c) que sigui greu si es tracta d'anul·lar el contracte;
- d) que no hagi estat causada per un tercer, ni empleat per les dues parts contractants (Sentència del Tribunal Suprem, de 29 de març de 1994).



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 5RW7NTMFKOX9YJRSS7FVJ3GPS6G74X1	
Data i hora 05/05/2025 13:33	Signat per Bru Sole, Núria;		





A més, el dol principal o causant no es pot apreciar sense una plena prova per part de qui l'al·legui (Sentències del Tribunal Suprem, de 22 i 28 de febrer de 1961) no bastant a l'efecte meres conjectures (Sentència del Tribunal Suprem, de 25 de maig de 1945).

Segon. Descendent al cas de les actuacions i analitzada la prova documental que consta en actuacions, en concret el contracte aportat com a document 1 de la demanda, no consta que s'hagi complert la informació obligatòria que ha de fer-se als compradors, ni tampoc no es conté menció expressa a la naturalesa que el dret adquirint té, real o personal (article 9 de la Llei 42/98).

Analitzant el contingut del contracte, resulta que, al marge d'unes altres qüestions de què falta el contracte, no hi ha limitació de la seva durada. Només aquest aspecte basta i sobra per declarar la nul·litat del contracte en qüestió.

El Tribunal Suprem, aplicant la doctrina que dimana de la Sentència núm. 192/2016 de 29 març (rec. 793/2014), seguida d'unes altres en igual sentit (STS núm. 449/2016 d'1 juliol), considera que "la falta de determinació en el contracte de l'allotjament que constitueix el seu objecte determina la nul·litat del contracte referit, segons el que ha disposat per l'article 1.7 en relació amb el 9.1.3r de la citada Llei 42/1998". Per arribar a tal conclusió la Sala es planteja en primer lloc quin tipus de contracte van celebrar les parts d'entre els establerts per l'article 1 de la Llei 42/1998. Recordem que —deixant ara a part el complex règim transitori establert en les DDTT 1a i 2a d'aquesta norma, aquesta únicament permetia (a diferència de la normativa recollida en la Llei 4/2012 actualment vigent):

a) Un dret real limitat a què resultaria d'aplicació la necessitat de determinació continguda en l'article 9.1.3r quant l'objecte ha de ser un allotjament concret, amb menció de les seves dades registrals i del torn que és objecte de contractació, i amb indicació dels dies i hores en què s'inicia i acaba.

b) El dret d'aprofitament per torns com a tal només es podia constituir com a dret real limitat, excepte si s'optava per la modalitat d'arrendament de temporada de béns immobles de vacances a què es (referia) l'article 1.6 de la Llei 42/1998. Però s'ha d'entendre que aquesta modalitat arrendatària també s'hauria de subjectar imperativament al que disposa aquesta Llei pel que fa a la determinabilitat del temps i l'objecte sobre el qual recau.

Entén la sentència que, al no tractar-se d'una modalitat arrendatària establerta en l'article 1.6 i no complir en aquest cas el contracte amb les exigències de determinació del seu article 9, quedaria subjecte, no a la resolució contractual que permet l'article 9 de la Llei, sinó a la sanció de nul·litat continguda en l'article 1.7, segons el qual:

«El contracte per virtut del qual es constitueixi o transmeti qualsevol altre dret, real o personal, per temps superior a tres anys i relatiu a la utilització d'un o més immobles durant un període determinat o determinable a l'any, al marge d'aquesta Llei, serà nul de ple dret, havent de ser tornades a l'adquirent o cessionari qualsevol rendes o contraprestacions satisfetes, així com indemnitzats els danys i perjudicis soferts».

Al no quedar complerta aquesta exigència, s'imposa la declaració de nul·litat de conformitat amb el que estableix l'article 1.7 de la Llei 42/1998, sense necessitat



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

5RW7NTMFKOX9YJRSS7FVJ3GPS6G74X1

Data i hora
05/05/2025
13:33

Signat per Bru Sole, Núria;





d'examinar les altres qüestions plantejades per l'actora.

Pel que fa a les conseqüències de tal declaració, en principi hauria de ser la restitució integral de les prestacions sorgides del contracte nul, ja que s'ha d'actuar com si aquest mai no arribés a existir.

Tanmateix, s'ha de portar a col·lació el disposat per la Sentència del Tribunal Suprem, Sala primera, de 29 de març de 2106, que va indicar que:

“És cert que l'article 1.7 de la Llei 42/1998 (RCL 1998, 2916) estableix que, en cas de nul·litat de ple dret, seran tornades a l'adquirent la totalitat de les quantitats satisfetes. No obstant això, la interpretació d'aquesta norma i la seva aplicació al cas no poden ser alienes a les previsions de l'article 3 del CC en el sentit que aquesta interpretació s'ha de fer atenent fonamentalment al seu «esperit i finalitat». En el cas de l'article 1.7 citat es tracta de deixar indemne el contractant de bona fe que resulta sorprès pel contingut d'un contracte —normalment d'adhesió— que no compleix les prescripcions legals, però no ha succeït així en aquest supòsit en el qual, com s'ha dit, els demandants han gaudit durant onze anys dels allotjaments que el contracte els oferia i fins i tot van subscriure un nou, per la qual cosa el reintegrament de quantitats satisfetes no ha de ser total sinó proporcional al mateix temps que havia de restar de vigència tenint en compte la durada legal màxima de cinquanta anys...”

El transcendent és, doncs, decidir si malgrat la nul·litat radical el client va poder gaudir de manera efectiva del règim d'aprofitament per torns contractat, atès que en tal escenari el raonable seria descomptar cert percentatge de la reclamació restitutòria.

Durant l'escrit de demanda res no es diu sobre si l'actora va poder efectivament gaudir o no del règim contractat. Sent així, s'ha de presumir que sí el va fer, ja que una cosa és que el contracte patís de greus defectes inesmenables i una altra molt diferent que no posés a la seva disposició l'ús de l'immoble aprofitament del qual per torns contractava. D'altra manera, podria haver-se dit a declarar a qualsevol testimoni que tingués coneixement de les impossibilitats que haguessin portat als actors a poder gaudir del dret tan irregularment contractat o demostrar tal circumstància de qualsevol altra forma aliena a l'interrogatori de la seva pròpia client, que no es permet. Al no haver estat així, el lògic és concloure que sí va fer ús de l'immoble i que per tant és procedent descomptar de la restitució de contrari la quantitat proporcional.

En aquest punt, la part actora no ha fet cap esforç per acreditar la quantitat reclamada. Diu en la seva demanda, en el punt segon de la pètica, que sol·licita 16.623 euros per dos torns, que entenc que es refereix a 16.623 euros i un torn, i explica que és la suma del preu inicial, però les quotes de manteniment del torn turístic des de l'any 1999. Si faig els càlculs que manifesta, no coincideix amb la quantia sol·licitada. Com ja he dit, la restitució ho serà per la quantitat proporcional amb relació a la durada màxima de 50 anys, és a dir, es comptaran 27 anys de gaudi i 23 anys no gaudits. La quantia del preu inicial era d'1.750.000 pessetes, que convertit a euros, són 10.487,00 euros, fet que suposa 209,74 euros anuals. Si aquesta quantitat es multiplica per 23 anys que són els que no s'han gaudit, resulten 5.138,63 euros. No correspon indemnitzar per la quantitat anual a què es refereix el contracte perquè no consta que s'hagi abonat per endavant.

Tercer. De conformitat amb el que disposa l'article 394 i següents de la LEC és procedent imposar les costes processals a la demandada.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 5RW7NTMFKOX9YJRSS7FVJ3GPS6G74X1	
Data i hora 05/05/2025 13:33	Signat per Bru Sole, Núria;		





DECISIÓ

Estimo la demanda formulada pel procurador Josep Maria Bladé Bru, en representació de [REDACTED], assistits de l'advocat Javier Muñoz Báez, contra Somni Aranès, SL, en situació de rebel·lia processal i declaro nul el contracte d'aprofitament per torns subscrits ens les parts de data 9 de gener de 1999.

Condemno la part demandada a abonar a la part actora la quantitat de 5.138,63 euros, corresponent a la part proporcional dels anys que no han pogut gaudir (23 anys) del màxim legal de durada del dret (50 anys), més interessos des de la presentació de la demanda.

Condemno en costes la part demandada.

Notifiqueu-ho a les parts i feu-los saber que contra aquesta resolució s'hi pot interposar un recurs d'apel·lació davant l'Audiència Provincial Tarragona en el termini de vint dies.

Així ho pronuncio, ho mano i ho signo.

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
5RW7NTMFKOX9YJRSS7FVJ3GPS6G74X1

Data i hora
05/05/2025
13:33

Signat per Bru Sole, Núria;

