

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE MALAGA
SECCIÓN QUINTA**

Presidente Ilmo. Sr.
D. Hipólito Hernández Barea

Magistradas Ilmas. Sras.
Dña. María Pilar Ramírez Balboteo
Dña. Consuelo Fuentes García

Rollo de Apelación Nº 821/2022
Órgano de Procedencia: Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Marbella
Procedimiento: Juicio Ordinario nº 167/2021

SENTENCIA Nº 681/25

En Málaga a 30 de Septiembre de 2025.

Visto por la sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, integrada por los Magistrados indicados al margen el recurso de apelación interpuesto por D. [REDACTED] y Doña [REDACTED] parte actora en la instancia, que comparece en esta alzada representada por el Procurador D. José Luque Brenes y asistida por el Letrado D. Francisco Javier Muñoz Báez, contra la Sentencia de fecha 3 de marzo de 2022 dictada en el procedimiento de Juicio Ordinario nº 167/2021, tramitado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Marbella. Es parte recurrida MSCI HOLIDAYS, S.L. y MSCI MANAGEMENT, S.L, parte demandada en la instancia, que comparece en esta alzada representado por el Procurador D. Carlos Serra Benítez y asistida de la Letrada Dña. Marta Gispert Soteras.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Marbella, dictó Sentencia en fecha 3 de marzo de 2022 en el procedimiento de Juicio Ordinario nº 167/2021, cuyo fallo era del tenor literal siguiente:

Que desestimando la demanda formulada por el Procurador Sr. Luque Brenes,



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QE2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTEO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/14



en nombre y representación de don [REDACTED] y doña [REDACTED], contra MVCI HOLIDAYS, S. L., y MVCI MANAGEMENT, S. L., debo absolver y absuelvo a estas de las pretensiones que en su contra se contienen en aquella demanda, con imposición de costas a los actores.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación y admitido a trámite, el juzgado realizó los preceptivos traslados y, transcurrido el plazo, se elevaron los autos a esta Sección de la Audiencia, donde se formó rollo y se ha turnado de ponencia. La votación y fallo ha tenido lugar el día 9 de septiembre de 2025, quedando visto para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales en vigor. Es ponente la Ilma. Sra. Magistrada D^a Consuelo Fuentes García, quien expresa el parecer del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes de la instancia.

1.- Por Don [REDACTED] y Doña [REDACTED] se formuló demanda de procedimiento ordinario frente a MVCI Holidays S.L. y MVCI Management S.L., que dio lugar al procedimiento del que este rollo dimana con fundamento en los siguientes hechos:

“PRIMERO.-Que el 22 de julio de 2010 mi mandante y su esposa suscribieron con las demandadas, MVCI Holidays, S.L. y MVCI MANAGEMENT S.L., entidades comercializadoras, un contrato que cabe calificar como de aprovechamiento por turnos, que se adjunta como documento n.º 1, por medio del cual compraba a las demandadas "un derecho de titularidad vacacional en el Resort.". Además, no se describía el alojamiento, no se indicaban sus características más básicas y tampoco se puso a disposición de mi mandante ningún documento de inventarios de mobiliario y ajuar de los inmuebles. En la condición tercera no se define el día y la hora en la que los titulares podrán proceder a la ocupación del inmueble y cuando abandonarlo, solamente se hace mención del primer año de ocupación. No se define cuando finaliza el contrato ni su duración además de hacer referencia al concepto de "temporada gold" cuyo significado NO se explicó a mi mandante ni a su en ningún momento. Se establece que el precio de la semana en 22.000 euros.

SEGUNDO.- Durante la negociación y previa a la firma del contrato, en adelante documento nº 1, no se ofreció a mi mandante y su marido NINGÚN DOCUMENTO DE CONDICIONES previas, ni tampoco otro tipo de folleto,



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/14



documentación que pudiera haber funcionado como OFERTA VINCULANTE o información alguna detalla del contrato, sus consecuencias o los derechos que les asistían por la ley 42/98 y demás disposiciones del ordenamiento jurídico. TERCERO.- Se fija la cuantía de la presente demanda, calculada de acuerdo con las normas contenidas en los artículos 251 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la cantidad de 22.000 euros.”

Solicitaba la nulidad del contrato, o subsidiariamente el derecho a su desistimiento y resolución y se condene solidariamente a las entidades demandadas a restituir al actor todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre un turno turístico y cuya cifra asciende a 22.000 euros. Todo ello con expresa imposición de Costas.

2.- Las entidades demandadas MVCI Holidays S.L. y MVCI Management S.L. se opusieron a la demanda alegando que se trata de contratos de adquisición de derechos personales de uso a tiempo parcial, que fueron creados en un régimen preexistente, por lo que los derechos adquiridos por los actores no están sujetos a todos los requisitos que la ley 42/98 exige a los contratos de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno, sino solamente aquellos que sean compatibles con la naturaleza personal y flotante de los referidos derechos preexistentes. Igualmente opuso que se entregó a los actores junto con el contrato las Condiciones particulares y condiciones generales, por lo que se cumplió con la información precontractual exigida por la Ley 42/1998, y en dichas condiciones se informa tanto de la duración como de la determinación del objeto, donde constaba el tipo de alojamiento y turno, las concretas semanas que forman la temporada Oro (gold), la descripción del complejo turístico Marriott's Marbella Beach Resort y la asignación del apartamento nº 3116 durante la semana 18 del calendario, describiéndose los datos registrales de las fincas sobre las que se ubica el Complejo.

3.- La sentencia dictada en la instancia ha desestimado la demanda interpuesta en fundamento a que junto con el contrato se entregó a los actores las condiciones particulares y generales, constando su entrega efectiva, donde se hacía constar un plazo de duración cierto de duración superior a 50 años, en concreto hasta el 2 de enero de 2075 y sobre este particular la propia Disposición Transitoria Segunda de la Ley 42/1998 dice en su apartado 3 que “Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/14



tiempo indefinido o plazo cierto.”, lo que entiende aplicable al caso según jurisprudencia que cita, por lo que entiende que no es susceptible de nulidad sino en su caso de modificación del plazo adaptándolo al máximo legalmente previsto. En cuanto a su objeto, conforme a las condiciones particulares se indica el derecho a utilizar una villa de 2 dormitorios, durante una semana en la temporada oro, en el Marriott's Marbella Beach Resort, figurando en las condiciones generales los datos registrales de las fincas sobre las que se levanta aquel complejo; un plano de las villas de cada tipo (dos dormitorios, tres dormitorios), y el mobiliario y utensilios que se encontrará en la villa sobre la que recaen sus derechos, por lo que entiende que el objeto está determinado. A mayor abundamiento considera que los actores, conociendo las condiciones del contrato, han realizado uso del mismo desde 2010 sin que conste queja por su partes y reúne los requisitos exigidos en el artículo 1261 del Código Civil, por lo que considera que no es nulo..

Contra la desestimación de la declaración de nulidad y demás peticiones ejercitadas en la demanda se formula por la parte actora recurso de apelación alegando los siguientes motivos, según el orden expuesto y intitulación de los motivos en el recurso:

1) Resumen del recurso sobre aplicación de la Ley 42/1998. **2)** Incorrecta aplicación e incoherente interpretación de la Disposición Transitoria única de la Ley 42/1998, **3)** Consolidación de la doctrina jurisprudencial fijada por el Tribunal Supremo sobre la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 42/1998 e inaplicación de la misma. **4)** Correcta aplicación de la Ley 42 de la Ley 42/1998 sobre prohibición de la venta de derecho de aprovechamiento por turno por tiempo indefinido. **5)** Correcta aplicación de la Ley 42/1998 sobre valoración de la prueba en cuanto a la identificación registral.

Terminó suplicando la estimación del recurso, con revocación de la resolución de instancia, la estimación íntegra de la demanda con imposición de costas.

La parte apelada se opuso al recurso solicitando la confirmación de la sentencia de instancia.

SEGUNDO.- Delimitación de la apelación. Cuestiones relevantes consentidas que no son objeto de recurso.

Centrado de este modo los términos de la presente alzada y antes de entrar en el análisis de los distintos motivos de impugnación, se estima



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/14



necesario dejar sentado que no existe pronunciamiento impugnatorio sobre las conclusiones del juzgador de instancia de que se hizo entrega a los actores apelantes tanto de las Condiciones Particulares como de las Condiciones Generales, cuyo contenido permite declarar adecuadamente cumplido el deber de información.

TERCERO.- Plazo de duración del contrato, interpretación de la disposición transitoria única de la la Ley 42/1998. Motivos Segundo, Tercero y Cuarto.

El régimen que se examina con respecto a la comercialización de MVCI en el complejo Marriott's Marbella Beach Resort es preexistente a la antes referida Ley y de conformidad con lo establecido en su Disposición Transitoria 2ª, que los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, cuya constitución conste de cualquier forma admitida en derecho deberán adaptarse, en el plazo de dos años, a las disposiciones de la presente Ley. Según resulta de las actuaciones y no siendo un hecho discutido, la entidad apelada y dentro del plazo legalmente establecido, se otorgó la correspondiente escritura de adaptación el 1 de Diciembre de 2000, estableciéndose en su apartado 4.2, II, que el régimen continuaría por plazo cierto hasta el 2 de enero de 2077. En la Cláusula I.A de las Condiciones Generales establece "El Plan finalizará a media noche, hora de Marbella, el último día de la última Semana del Año de Uso 2076". En ambos casos, superior a 50 años estando el contrato suscrito el 22 de julio de 2010.

Considera el apelante que la correcta interpretación de la mencionada norma es la intención del legislador de regularizar y que no quedasen al margen de la Ley todos aquellos regímenes preexistentes a la misma. De este modo, se les otorga a los complejos hoteleros la posibilidad de que en su escritura de adaptación, después de la entrada en vigor de la Ley 42/98, su régimen preexistente conservase su carácter indefinido por un periodo de dos años más tras lo cual, debían adaptarse al régimen de los 50 años que marca la Ley. Pero, única y exclusivamente respecto de los regímenes preexistentes con carácter indefinido que hubieran sido enajenados con anterioridad a la entrada en la Ley 42/98, como ya se ha fijado doctrinalmente por el Tribunal Supremo, no para nuestro caso en el cual mis clientes firmaron el contrato en el año 2010. Entiende el recurrente que la resolución de instancia infringe la jurisprudencia que cita en el recurso y considera que se ha infringido el umbral de duración del contrato y por lo tanto el contrato es nulo.



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/14



Los motivos ha de ser estimados.

Sobre esta materia relativa al régimen transitorio se ha suscitado y se sigue suscitando controversia sobre la interpretación de la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 42/1998 en cuanto a su plazo de duración. Cabe citar a título de ejemplo la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo nº 774/2014 de 15 de enero. (ROJ:STS 564/2015 - ECLI:ES:TS:2015:564), que en su fundamento de Derecho séptimo aclara que el apartado tercero de la disposición transitoria 2ª de la ley 42/1998 no es una norma de cobertura que permita comercializar, estando en vigor la nueva ley, los turnos aun no transmitidos sin respetar el régimen temporal establecido en la norma del artículo 3, apartado 1. El apartado 3 debe relacionarse sistemáticamente con el apartado 2 de la misma disposición transitoria 2ª, y al comenzar el apartado tercero con la mención de "sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior", debe entenderse que todo titular que dese "tras la escritura de adaptación" ""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 la ley", entre ellos, el relativo al tiempo, establecido en el artículo 3, apartado 1". Conforme a tal doctrina, y respecto de los contratos concertados durante la vigencia de la Ley 42/1998 y antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2012 -como es el caso de autos-, la vendedora quedaba afectada por la obligación legal de limitación temporal de la duración del contrato, de acuerdo a la Disposición Transitoria Segunda, 3, por lo que se entendía que procedía declarar la nulidad de los contratos, de acuerdo con el art. 1.7 de la mencionada Ley, al fijar una duración indefinida o superior a 50 años y, ello, sin tener en cuenta que se haya o no adaptado el régimen dentro de los dos años que concede la ley, fijando el criterio en que se hayan concertado estando ya vigente la Ley 42/98. A raíz de las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo 1048/2023 de 28 de junio y 1199/2023 de 21 de julio, y siguiendo su doctrina en casos aplicables a contratos celebrados después de la entrada en vigor de la Ley 4/2012 (que deroga el RD-Ley 8/2012, que derogó la Ley 42/98), se viene a establecer que la norma de derecho transitorio aplicable al tiempo compartido preexistente a la Ley 42/98 es la contenida en el apartado 3 DT única Ley 4/2012, que admite la validez del contrato en cuanto a su régimen temporal si se ha adaptado su régimen en la forma legalmente exigida, pero solo aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor de la Ley 4/2012, pero no a los anteriores celebrados con la ley 42/1998, manteniendo su criterio en cuanto a estos. Recientemente el legislador también ha abordado esta cuestión en la



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/14



reforma de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contrato de aprovechamiento por turnos operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, también suscita controversia en cuanto a la técnica legislativa utilizada, Disposición Adicional Primera, regulando una norma específica sobre los regímenes denominados “preexistentes” a la Ley 42/1998 que establece “Dichos contratos pueden venir referidos a alojamientos o a períodos de tiempo determinados o determinables y se entenderán válidos sea cual fuere la duración declarada conforme a la inscripción o publicación de dicho régimen en el Registro de la Propiedad o conforme a su título constitutivo. En particular, en los contratos a través de los cuales se transmitan o comercialicen derechos regidos con arreglo a regímenes jurídicos preexistentes a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, la duración podrá ser indefinida o por un plazo cierto superior a cincuenta años», lo que suscita controversia sobre el carácter interpretativo de la norma y su aplicación por los operadores jurídico en cuanto a su entrada en vigor.

No obstante, entiende la Sala, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras Tribunal Supremo, de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia num. 96/2016 de 19 febrero (que con cita en la sentencia del mismo tribunal de 15 de enero de 2015) y conforme nos pronunciamos en supuestos similares esta Sección en Sentencia 31 de julio de 2020 (ROJ: SAP MA 910/2020-ECLI:ES:APMA:2020:910), entre otros, que al contrato de autos le es de aplicación lo establecido en la ley 4/2012, y en concreto la Disposición Transitoria única, bajo el epígrafe "contratos preexistentes que establece : "Disposición transitoria única. Contratos preexistentes.

1. La presente Ley no se aplicará a los contratos entre empresarios y consumidores, cualquiera que sea su denominación, referidos en los artículos 1 y 23, celebrados con anterioridad y vigentes al tiempo de entrada en vigor de la misma, salvo que las partes contractuales acuerden adaptarlos a alguna de las modalidades reconocidas por la presente Ley.

2. La forma y contenido de los actos de adaptación serán los dispuestos en esta Ley para cada uno de los negocios jurídicos respectivos.

3. Todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de 50 años, que en el caso de los celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, se computará desde esta fecha, salvo que sean de duración inferior o que hubieran hecho en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o por plazo cierto.



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/14



4. Los regímenes de aprovechamiento por turno de naturaleza contractual o asociativa relativos a bienes inmuebles sitos en España a que se refiere el apartado 8 del artículo 23, constituidos antes de la entrada en vigor de la presente Ley podrán publicitar el régimen en el Registro de la Propiedad donde radique el inmueble conforme a lo previsto en el referido apartado 8."

La interpretación de esta disposición transitoria transcrita que hace el Tribunal Supremo de dicha norma, es entre otras, la siguientes. En la sentencia 39/2017, de 20 de enero, se pronuncia en los términos siguientes: "La propia exposición de motivos de la ley en su apartado II establece:

El ámbito de aplicación restrictivo ha aconsejado establecer una norma para determinar el régimen de los derechos de aprovechamiento por turno o similares a éstos que se constituyan sin ajustarse a la Ley, pues aunque es evidente que se trataría de supuestos de fraude de ley y deberán, en consecuencia, someterse a la solución del artículo 6.4 del Código Civil, ésta no parece por sí sola norma suficiente para evitar que, de hecho, el fraude de ley se produzca en la práctica.

Del tenor literal de la ley debe entenderse que la misma regula no solo los derechos de aprovechamiento por turno «stricto sensu», sino también los similares, es decir, cualquier otro derecho real o personal por tiempo superior a tres años y relativo a la utilización de uno o más inmuebles durante un período determinado o determinable al año (art. 1.7 de la Ley)."

En iguales términos la Sentencia 27/2018 de 18 enero 2018, Rec. 3408/2015, con base en el Recurso 961/2013, sentencia de 15 de enero de 2015 y que viene a decir: "...En el apartado 3 de dicha norma transitoria, tras imponer la adaptación al nuevo régimen, también en lo temporal -" [s]in perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley [...] "- , se permitió la posibilidad de formular, en la escritura de adaptación, la "[...] declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.Sin embargo, la interpretación que la recurrente hizo y hace del referido apartado 3 de la disposición transitoria segunda, en el que se apoya, no es respetuosa con el sentido que resulta de la conexión sistemática del mismo con el apartado 2 de la propia norma transitoria, cuyo contenido aquel respeta en todo caso -"[s]in perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior [...]"- y según el cual toda titular -y, por tanto, también la ahora recurrida- que deseara, tras la escritura de adaptación,



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/14



"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". No lo hizo así la recurrida, amparándose en una norma que no le daba suficiente cobertura, por lo que al comercializar, estando ya en vigor la nueva Ley, los turnos aun no transmitidos sin respetar el régimen temporal establecido en la norma del referido artículo, lo infringió, como en correcta interpretación del conjunto normativo declaró el Tribunal de apelación."

Conforme a esta doctrina rige en consecuencia la especialidad por lo que rige la especialidad establecida en la regla 3º de la citada Disp. Transitoria Segunda, que resulta de aplicación de acuerdo con el apartado 3 de la Disp. Transitoria Única de la Ley 4 / 2012, no compartiendo las conclusiones del juzgador de instancia pues, sin perjuicio de la adaptación legalmente exigida, estamos ante un contrato que se comercializó estando en vigor no solo la Ley 42/ 98, sino también la Ley 4/ 2012, por lo que era de aplicación la exigencia legal de fijación de una duración determinada y con un máximo de cincuenta años. Es decir, existía una imposición legal de adaptar el régimen a sus disposiciones en el plazo de dos años, y la recta interpretación de tal disposición suponía que, sin perjuicio de que los derechos enajenados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley se sometiesen a mera adaptación en los términos que se establecen en dicha Disposición, la entidad que deseara, tras la escritura de adaptación "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", de modo que por el hecho de que conforme a la escritura de adaptación otorgada se pudiera considerar como régimen preexistente el que venía explotándose, ello no eximía a la parte de que los contratos suscritos con posterioridad debían cumplir lo dispuesto en la Ley 42/1998 y al haberse establecido una duración y límite temporal hasta el 2077, supera el plazo legal, vulnerando su máximo.

Por tanto, y en atención a lo expuesto, entendemos que el contrato es nulo en cuanto que infringe la normativa relativa al plazo máximo de su duración, dándose así lugar a la declaración de nulidad del mismo pues concurre la causa de nulidad sancionada por el artículo 1.7 de dicha Ley, referida a la infracción del artículo 3 de la Ley 42/1.998, de la Disposición Transitoria 2ª, apartado 2 y 3 de la citada Ley, y de los artículos 9 C.E, el artículo 2.3 del Código Civil, así como de la jurisprudencia del Tribunal



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/14



Supremo.

CUARTO.- En lo que respecta al motivo quinto, se denuncia infracción sobre valoración de la prueba, la parte recurrente se limita a reiterar la indeterminación del objeto del contrato.

El motivo se estima.

La Sala entiende que ni las Condiciones generales ni las particulares dan cumplimiento al artículo 9 de la Ley 42/1998 en lo relativo a la descripción del alojamiento que constituye el objeto del contrato.

La Ley 42/98, en su art. 9.1.3º, exige que el contrato contenga una "Descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae el derecho, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina". Es decir, el legislador requiere una concreción del objeto del contrato en una triple vertiente:

a) Respecto al inmueble y al alojamiento exige no una descripción cualquiera, sino "precisa", es decir, añade un "plus" de detalle para salvaguardar los derechos de los adquirentes. Ese canon de precisión no se cumple con una enumeración vaga o genérica del lugar donde se halla el conjunto vacacional o los diferentes edificios que lo integran, pues ello supondría vulnerar el tenor literal de la norma y su espíritu tuitivo.

b) los datos registrales del derecho adquirido deben constar en el contrato, incumpléndose dicho requisito si dichos datos van referidos al conjunto del complejo, pues el artículo se refiere no solo al edificio, sino también al "alojamiento" sobre el que recae el derecho, es decir la unidad habitacional, normalmente apartamento, que va a ocupar el comprador durante las semanas que adquiere.

c) Finalmente, deberá constar el turno contratado y los días y horas que abarca.

En el presente supuesto ni el contrato, ni las Condiciones generales y particulares, dan cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 42/1998. El objeto del contrato recae sobre dos semanas vacacionales de la temporada oro "EY Gold", por el sistema denominado flotante, en un apartamento de dos dormitorios del complejo complejo turístico denominado Marriott's Marbella Beach. Ciertamente las Condiciones Generales describen el complejo y se hace referencia a un inventario de mobiliario y enseres, asignándose el apartamento 3116+ durante la semana 18. También entre la



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/14



información figura el número de apartamentos del complejo y los servicios e instalaciones del mismo, lo que en modo alguno es suficiente ni cumple con lo dispuesto en la Ley pues no se hace referencia a la descripción precisa del edificio, de su situación y del alojamiento sobre el que recae, con referencia expresa a sus datos registrales y al turno que es objeto del contrato, con indicación de los días y horas en que se inicia y termina, información que no es suplida por una descripción genérica del complejo.

Todo ello conduce a concluir, que no cumpliendo el contrato alguno de los requisitos establecidos por el art. 9 de la Ley 42/1998, la acción ejercitable sería la de nulidad, que debe ser estimada, al no estar determinado legalmente el objeto sobre el que recae el derecho, no establecerse el plazo de duración en el contrato, omisiones que no pueden considerarse como mera falta de información (que sólo facultaría para la resolución contractual), como se opuso en la instancia por la parte demandada apelada, pues tanto el exceso del plazo como la indeterminación del objeto constituyen omisiones esenciales, como indica la sentencia del Tribunal Supremo 775/2015, de 15 enero.

La estimación del motivo implica la nulidad del contrato por esta causa de indeterminación del objeto, lo que conduce a la revocación de la sentencia de instancia en este sentido.

QUINTO.- Declarada la nulidad del contrato procede determinar la cantidad que ha de ser restituida.

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 , 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



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/14



cantidades solo tendría sentido, de acuerdo con la finalidad del precepto, cuando el contrato no se hubiera llegado a ejecutar".

El contrato fue concertado el 22 de julio de 2010, siendo el precio 22.000 Euros. La demanda se interpuso en 2021, por lo que los demandantes disfrutaron, o pudieron disfrutar del alojamiento durante 11 años, y aplicando el criterio establecido por el Tribunal Supremo teniendo en cuenta el máximo de duración legal (50 años) implica la devolución del importe de lo abonado deduciéndose el valor de las estancias consumidas por importe de 4840 Euros, es de 17160 Euros consecuencia de la declaración de nulidad, lo que conduce a la estimación parcial de la demanda.

CUARTO.- En cuanto a las costas de esta alzada, estimado parcialmente el recurso y en aplicación del artículo 398 de la LEC, que se remite al artículo 394 de la misma Ley, dado que la parte apelada no ha formulado pretensión alguna en el trámite de apelación y no ha podido ver desestimada ésta, sino que se ha limitado a defender la bondad de la resolución, no se hace expresa imposición de costas.

Igualmente, y de conformidad con el apartado 8 de la Disposición Adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, procede devolver el depósito constituido en su día al recurrente.

La estimación del recurso en la forma antes referida implica la estimación parcial de la demanda, por lo que no se imponen costas a la parte demandada en primera instancia. (art. 394 LEC).

Vistos los preceptos legales citados y demás de aplicación general.

FALLAMOS

Estimar el recurso de apelación interpuesto por D. [REDACTED] y Doña [REDACTED] representada por el Procurador D. José Luque Brenes, contra la Sentencia de fecha 3 de marzo de 2022 dictada en el procedimiento de Juicio Ordinario nº 167/2021, tramitado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Marbella, y en su consecuencia, debemos **revocar** la misma y en su lugar acordar la estimación parcial de la demanda la demanda formulada por el Procurador Sr. Luque Brenes, en nombre y representación de don [REDACTED] y doña [REDACTED], contra MVCI HOLIDAYS, S. L., y MVCI MANAGEMENT, S. L, declarando la nulidad del contrato concertado entre las partes de fecha 22 de julio de 2010, condenando



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/14



solidariamente a las entidades demandadas al pago de 17.160 Euros, más intereses legales desde la interposición de la demanda hasta su completo pago, sin hacer especial pronunciamiento respecto de las costas devengadas en la instancia, ni respecto de las ocasionadas por el recurso.

Devuélvanse los autos, con testimonio de la presente sentencia, al Juzgado de su procedencia, a los efectos oportunos.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es susceptible de recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, debiendo presentar ante esta Sección el escrito de interposición en el plazo de los veinte días siguientes al de su notificación, que debe ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 de la LEC.

Debiendo acreditarse en el momento de la interposición del recurso haber consignado el depósito exigido para recurrir en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander, con apercibimiento de que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido.

Por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Dada y pronunciada fue la anterior sentencia en el mismo día de su fecha, de lo que yo, Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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.



Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/14



Contratonu1oabogados.com

Código:	OSEQRNSXCJ3766RBRY4LSLTVS3QEZ2	Fecha	02/10/2025
Firmado Por	MARÍA CONSUELO FUENTES GARCÍA		
	HIPOLITO HERNÁNDEZ BAREA		
	MARÍA PILAR RAMÍREZ BALBOTE		
	MARÍA LOURDES VALLECILLO ORELLANA		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/14