

Expediente 107212

Cliente... :
Contrario : FINANCIERA DE VACACIONES S.A.
Asunto... : PROCEDIMIENTO ORDINARIO 50/2025
Juzgado.. : DE PRIMERA INSTANCIA 6 FUENLABRADA

Resumen

Resolución

24.09.2025 **LEXNET**
Sentencia estima parcialmente demanda sin condena en costas

Términos

22.10.2025 **VENCE RECURSO APELACIÓN**

Saludos,



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 06 DE FUENLABRADA

C/ Rumanía, 2 , Planta 5 - 28943

Tfno: 915580383

Fax: 915580382

fuenlabrada_instancia6@madrid.org

42020310

NIG: 28.058.00.2-2025/0000314

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 50/2025

Materia: Contratos en general

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña. JORGE BARTOLOME DOBARRO

Demandado: FINANCIERA DE VACACIONES SA

SENTENCIA Nº 259/2025

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. MARIA DEL PILAR PEREZ MARTIN

Lugar: Fuenlabrada

Fecha: diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco

Vistos por mi, M^a Pilar Pérez Martín, Magistrado-Juez del Juzgado de 1^a Instancia nº 6 de Fuenlabrada, los autos que se siguen en este Juzgado con el num 50/25 a instancia de D^a , representados por el Procurador Sr. Bartolomé Dobarro y defendido por Letrado , contra FINANCIERA DE VACACIONES, SA , en situación procesal de rebeldía, y atendidos los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de la actora se presentó demanda de Juicio ordinario en la que después de relacionar los hechos y exponer los fundamentos de Derecho en que basaba su pretensión, se suplicaba se dicte Sentencia por la que se declare:

PRIMERO.- La nulidad radical o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de autos.

SEGUNDO.- Condene a la entidad demandada a restituir a los actores todas las cantidades por éstos abonadas con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre dos turnos turísticos y cuya cifra asciende, con la proporción establecida por el Tribunal Supremo, a 11.963 euros más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda hasta la sentencia en primera instancia, devengándose desde entonces los intereses de la mora procesal.

Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.





SEGUNDO.- Por Decreto de fecha 28-2-25 se tuvo por turnada la precedente demanda, con los documentos que acompañaba, teniéndose por parte al Procurador Sr. Bartolomé Dobarro , en nombre y representación de la parte actora, con el que se entendieron las sucesivas diligencias en la forma prevista en la ley. Acordándose dar traslado de la demanda a la parte demandada con los apercibimientos legales para que la contestara en el plazo de veinte días, cosa que no hizo, por lo que fue declarado en situación procesal de rebeldía por Diligencia de 26-5-25.

TERCERO.- Convocada la audiencia previa al juicio prevista en la Ley ésta se celebró en fecha señalada , compareciendo exclusivamente la parte actora que propuso prueba documental, quedando los autos conclusos para dictar Sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO .- Se ejercita por la parte actora acción de nulidad o subsidiaria de resolución o desistimiento de contrato de compraventa de multipropiedad suscrito con la parte demandada en fecha 27-11-99, alegando que el contrato de compraventa adolece numerosas irregularidades y contravenciones de la Ley 42/98 de Aprovechamientos por Turnos de bienes inmuebles de uso turístico, por omitirse la duración del contrato y la determinación de su objeto, lo que conlleva su nulidad conforme a referida Ley, con las matizaciones en cuanto al importe indemnizatorio contenidas en STS de 4-10-19, fijando en 11.963 euros la cifra a indemnizar en proporción a los años de derecho de uso.

No se formula oposición expresa por la demandada atendida su declaración procesal de rebeldía.

SEGUNDO .- La Ley 42/1998, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias quedó derogada por el Real Decreto-Ley 8/2012 de 16 de marzo, 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 el anterior Decreto-Ley por la 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, pero de acuerdo con su disposición transitoria única el contrato celebrado entre las partes se rige por la normativa contenida en la Ley 42/1998.

De acuerdo con los artículos 1.5 y 9 de la Ley 42/1998 su normativa se aplica a cualquier persona física o jurídica que participa profesionalmente en la transmisión o comercialización de los derechos.





Se alega en demanda que el contrato de compraventa suscrito es nulo, entre otros motivos, por ser de duración indefinida al no fijar el contrato duración alguna, y efectivamente ha de partirse de la doctrina del TS sobre esta cuestión, que en STS de 15 de enero de 2015 establece doctrina jurisprudencial, e 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, 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".

En este caso la mercantil MUNDIVAC, SA, con CIF A12302386, coincidente con el de la demandada FINANCIERA DE VACACIONES, SA vende a la demandante y su marido por contrato privado de 27-11-1999, no el pleno dominio de la totalidad del apartamento identificado en contrato sino una participación de 2 cincuenta y dos avas partes indivisas de la propiedad del apartamento que da derecho al uso exclusivo de las semanas 23 y 24, como derecho por tiempo indefinido y de naturaleza real, lo que determina la nulidad del contrato impuesta por el art. 1.7 de la Ley, según el cual " El contrato por virtud del cual se constituya o transmita 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, al margen de la presente Ley, será nulo de pleno derecho, debiéndole ser devueltas al adquirente o cesionario cualesquiera rentas o contraprestaciones satisfechas, así como indemnizados los daños y perjuicios sufridos".

En consecuencia no se trata de una anulabilidad por vicio de consentimiento u otros defectos, sujeta a plazo de caducidad o prescripción, sino de una nulidad radical imprescriptible y no sujeta a plazo.

TERCERO .- La nulidad del contrato acarrea la obligación de devolución a la actora de las cantidades abonadas, conforme a lo solicitado en demanda, ajustándose a la doctrina jurisprudencial sobre los efectos de la nulidad contractual adaptada a los contratos sometidos a la Ley 42/98, de tal forma que el tiempo que los compradores hayan tenido a su disposición el apartamento se compensaría con la parte proporcional del precio de compra .Esto último en atención a que, como ha reiterado el TS respecto de litigios semejantes al presente, entre otras en STS 27/09/2017, la parte actora ha podido disfrutar durante años del alojamiento que el contrato le ofrecía, por lo que el reintegro de cantidades satisfechas no ha de ser total sino proporcional al tiempo que debía restar de vigencia teniendo en cuenta la duración legal máxima de cincuenta años.

Por ello valorando que la parte demandante ha tenido a su disposición el apartamento objeto del contrato desde noviembre de 1999 y hasta el momento





de interposición de la demanda en enero de 2025, durante un total de 25 años, deberá ser reintegrado por la parte que proporcionalmente corresponde por los años que no ha tenido a su disposición el apartamento, partiendo de la atribución de una duración contractual de cincuenta años, que es la máxima prevista por la Ley, lo que supone que el importe reclamado en demanda de 11.963 euros, sin ninguna justificación, resulte excesivo, pues siendo el precio total abonado por la parte actora de 14.724 euros, según consta en contrato, y habiendo tenido a su disposición el apartamento objeto de contrato durante el 50% del plazo máximo de 50 años, deberá ser restituida en el 50% del precio abonado, lo que supone un total de 7362 euros, más intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

CUARTO.- Por lo que respecta a las costas, en aplicación del art. 394 LEC al estimarse parcialmente la demanda no procede imposición de costas.

Vistos los preceptos legales invocados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que **ESTIMANDO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por D^a , representados por el Procurador Sr. Bartolomé Dobarro y defendido por Letrado, contra FINANCIERA DE VACACIONES, SA, en situación procesal de rebeldía,

DEBO DECLARAR Y DECLARO la nulidad del contrato de compraventa de aprovechamiento por turnos suscrito entre las partes en fecha 27-11-1999, y

DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada a devolver al actor la cantidad de SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (7362 euros), más intereses legales desde interposición de demanda.

Todo ello sin imposición de costas.

Contra la presente sentencia, que no es firme, cabe recurso de apelación a interponer ante la Audiencia Provincial de Madrid, en el plazo de veinte días, previa consignación de depósito de 50 euros previsto en la Disposición Adicional 15^a LOPJ.

Así por esta mi sentencia, cuyo original se llevará al libro de sentencias civiles de este Juzgado, dejando en las actuaciones testimonio literal de la misma, definitivamente juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez





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 estimatoria parcial Proc. Ordinario firmado electrónicamente por MARIA DEL PILAR PEREZ MARTIN

contratonu1oabogados.com