Administración de Justicia

SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE ARGANDA DEL REY. PLAZA Nº 1
C/ Camino del Molino, 3 , Planta 2 - 28500
Tfno: 918710719,918710214
Fax: 918704032
plazajudic1.arganda@madrid.org
42020310
NIG: 28.014.00.2-2021/0000989
Procedimiento: Procedimiento Ordinario 85/2021
Materia: Contratos en general
PLAZA 1
Demandante: D./Dña. [redacted] y D./Dña. [redacted]
PROCURADOR D./Dña. JAVIER PEREZ-CASTAÑO RIVAS
Demandado: P. ACOSTA Y ASOCIADOS SOCIEDAD LIMITADA

SENTENCIA Nº 270/2025

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña. DAVID PEREZ GARCIA-PATRON
Lugar: Arganda del Rey
Fecha: veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco

ANTECEDENTES DE HECHO

UNICO.- El presente procedimiento se incoa por demanda de D./Dña. [redacted] y D./Dña. [redacted] frente a P. ACOSTA Y ASOCIADOS SOCIEDAD LIMITADA, sobre nulidad contractual.

El demandado no ha contestado y está en rebeldía.

El día de ayer se celebró el acto de la Audiencia Previa sin asistencia del demandado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

UNICO.- La demanda debe ser estimada a la vista de la documental aportada.

En efecto, resulta que el 6 de julio de 1996 los actores suscribieron con la demandada, entidad comercializadora, un contrato de aprovechamiento por turnos, posteriormente elevado a público,que se adjunta como documento n.º 1, por medio del cual compraba a la demandada " la titularidad de una cuota de un apartamento'' . Se establece que el precio de la semana en 7.285 euros.

Durante la negociación y previa a la firma del contrato, no se ofreció NINGÚN DOCUMENTO DE CONDICIONES previas, ni tampoco otro tipo de folleto, documentación que pudiera haber funcionado como OFERTA VINCULANTE.

Madrid
Firmado digitalmente por SSII JUSTICIA C.M.
Emitido por AC CAMERFIRMA FOR LEGAL PERSONS - 2016
Fecha 2025.11.25 15:49:57 CET

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 12953985810317633073 78

contratonulo abogados.com

El contrato inicial , puede calificarse de contrato de aprovechamiento por turnos ya que encaja perfectamente en esta categoría contractual en sus sujetos, elementos, objeto y causa; de hecho, el régimen jurídico aplicable al contrato es la ley 42/98.

DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA de la ley 42/1998: ‘’Todos los contratos que se refieran a derechos relativos a la utilización de uno o más inmuebles situados en España durante un período determinado o determinable del año quedan sujetos a las disposiciones de esta Ley, cualquiera que sea el lugar y la fecha de su celebración.’’ Siendo claro que el contrato, en apariencia referido a una suerte de compra de una cuota de ‘’propiedad’’ de un apartamento, en realidad pretendía solo la compra de una suerte de derecho de ocupación (de un periodo de una semana.) Al momento de la firma de este contrato, año 1996, no se encontraba aún en vigor, lógicamente, la ley 42/98 , pero el citado contrato que tal y como hemos referido contiene una compra venta de ‘’una parte’’ de un apartamento, estando por tanto en el supuesto mas claro y básico del FRAUDE DE LEY, definido en nuestro Codigo Civil en su art 6.4 como: ‘’ 4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.’

En segundo lugar, hemos de hacer mención a las DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY 42/1998 que establecen, la primera: . ‘’1. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, la promoción de cualquier derecho relativo a la utilización de uno o más inmuebles, construidos o en construcción, durante un período determinado o determinable del año, quedará sujeta a lo prescrito en ella. 2. La transmisión de tales derechos se regirá por el régimen que hasta la entrada en vigor de la Ley regule el inmueble. Una vez transcurrido el periodo de adaptación, si ésta no se hubiera realizado, se regirá por la presente Ley. ‘’ Estableciendose en la segunda: ‘’ 1. Los regímenes preexistentes de derechos relativos a la utilización de uno omás inmuebles, cons-truidos 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 dis-posiciones de la presente Ley. ‘’

Hemos de referir que tal adaptación OBLIGATORIA no llego a producirse NUNCA pues la escritura pública de compraventa, documento nº 1 no recoge todos los requisitos citados en la disposición segunda. Habiendo que señalar también que nos encontramos ante el supuesto establecido en la disposición transitoria tercera: ‘***’ El incumplimiento, por parte del propietario, de la obligación de adaptar el régimen dará derecho a los adquirentes, aunque no contraten con él directamente, a resolver los contratos que se hubieran celebrado después de la entrada en vigor de la Ley, pudiendo exigirle la devolución de las cantidades satisfechas y la indemnización de daños y perjuicios.’’*** Siendo así es claro que adolece muy claramente de numerosas irregularidades de carácter jurídico: Se omiten varios elementos del contenido mínimo que, según la ley 42/1998 de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (en adelante la ley 42/1998) anteriormente referida, deben expresarse obligatoriamente en un contrato de esta índole.

No se hace referencia alguna a la duración del contrato, y se refiere que es A PERPETUIDAD,

Por lo que el contrato es nulo.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 12953985810317633073 78

contratonulo abogados.com

FALLO

Estimar la demanda interpuesta por [redacted] y D./Dña. [redacted] frente a P. ACOSTA Y ASOCIADOS SOCIEDAD LIMITADA, y en consecuencia:

Declarar la nulidad del contrato privado de aprovechamiento por turnos, celebrado el 6 de julio de 1996 entre las partes.

Condenar a la entidad demandada a restituir al actor todas las cantidades abonadas con motivo de los contratos de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre un turno turístico y cuya cifra asciende a 7.285 euros, más los intereses moratorios que se vayan generando desde el momento de interposición de la demanda.

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

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2363-0000-04-0085-21 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Arganda del Rey. Plaza nº 1, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2363-0000-04-0085-21

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

PUBLICACIÓN: Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove mediante el siguiente código seguro de verificación: 12953985810317633073 78

contratonuloabogados.com

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.

contratonuloabogados.com

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cove
mediante el siguiente código seguro de verificación: 12953985810317633073 78

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por DAVID PÉREZ GARCÍA-PATRÓN

contratonuloabogados.com