

Expediente EJ22-5

Cliente... :
Contrario : CONSTRUCCIONES LOPEZ PABLO, S.A.
Asunto... : JUICIO ORDINARIO. 717/2020
Juzgado.. : Primera Instancia E Instruccion 7 Toledo

Resumen

Resolución
10.07.2026 LEXNET
SENTENCIA ESTIMATORIA CON COSTAS

Saludos Cordiales

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 7****TOLEDO**

SENTENCIA: 00010 / 2026

C/MARQUES DE MENDIGORRIA, S/N

Teléfono: 3953960000**Correo electrónico:** scg.atencionciudadanos.toledo@justicia.es

SERVICIO COMÚN TRAMITACION CIVIL, SOCIAL Y CONTENCIOSO - TOLEDO

Equipo/usuario: ALM

Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC

N.I.G.: 45168 41 1 2020 0005976

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000717 / 2020

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE, DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. JOSE ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ, JOSE ALBERTO SANCHEZ MARTINEZ

Abogado/a Sr/a. ,

DEMANDADO D/ña. CONSTRUCCIONES LOPEZ PABLO S.A.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA.-

En Toledo, a NUEVE DE JULIO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

D. Juan Carlos Martínez Urbina, Magistrado-Juez del Juzgado arriba referenciado, ha visto los autos del JUICIO ORDINARIO N° 717/2.020, en ejercicio de acción de nulidad contractual y reclamación de cantidad, promovidos por D. [REDACTED] y por Dª. [REDACTED], representados por el Procurador Sr. SÁNCHEZ MARTÍNEZ y asistidos por el Letrado Sr. MUÑOZ BÁEZ, frente a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A., declarada en situación procesal de rebeldía.

ANTECEDENTES DE HECHO.-

PRIMERO.- Que el día 23 de noviembre de 2.020, la representación procesal de D. [REDACTED] y de Dª. [REDACTED], interpuso, en nombre de éstos, demanda de juicio ordinario frente a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A., en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, pidió en su suplico que se declarara:

"PRIMERO.- La nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos, celebrado en el año 1991.

SEGUNDO.- Condene 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 6.577 euros, suma



obtenida del precio inicial mas el de todas las cuotas de mantenimiento pagadas según precio del documento n.º 1º, 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."

SEGUNDO.- Mediante Decreto de fecha 17 de diciembre de 2.020, se admitió a trámite la demanda presentada, emplazando a las entidad demandada para que contestara a la demanda en el plazo de veinte días.

TERCERO.- Que debidamente emplazada, la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. no ha contestado a la demanda en el plazo legal conferido a tal efecto, por lo que por diligencia de ordenación de fecha 13 de abril de 2.026 se declaró a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. en situación procesal de rebeldía, señalándose para la celebración de la audiencia previa el día 9 de julio del presente año.

CUARTO.- En la fecha señalada se celebró la audiencia previa, con la asistencia de la parte actora, pero no así de la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A., que continuó en situación procesal de rebeldía, constando la citación de las partes en legal forma.

Abierto el acto, por la parte actora se propuso como prueba la documental por reproducida, que fue admitida, tras lo cual quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

PRIMERO.- La acción ejercitada por la parte actora se circunscribe a una acción de nulidad contractual y de reclamación de cantidad, con base en la Ley 42/1.998, de 15 de diciembre.

SEGUNDO.- La representación procesal de D. [REDACTED] reclama frente a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. que se declare:

"PRIMERO.- La nulidad o subsidiariamente el derecho al desistimiento o subsidiariamente la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos, celebrado en el año 1991.

SEGUNDO.- Condene 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 6.577 euros, suma obtenida del precio inicial mas el de todas las cuotas de mantenimiento pagadas según precio del documento n.º 1º, 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."



Los hechos en los que funda tales pretensiones son que en fecha 23 de junio de 1.991, D. [REDACTED]

[REDACTED] suscribieron con la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. un contrato de aprovechamiento por turnos, pactándose el precio de la semana en 4.477 euros, siendo nulo dicho contrato por incumplirse el art. 8 de la Ley 42/1.998, al no entregarse por la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. a D. [REDACTED] y a D^a. [REDACTED] previamente a la contratación un documento informativo de las condiciones contractuales como oferta vinculante, y además por incumplimiento del contenido mínimo del contrato, conforme al art. 9 de la Ley 42/1.998, por duración indefinida y por falta de determinación del apartamento al que se refiere el objeto del contrato y por impedir a los adquirentes el derecho de desistimiento.

TERCERO.- En cuanto al régimen jurídico que regula el aprovechamiento por turno, y haciendo una breve reseña histórica de su regulación, debe citarse la [Ley 42/1998, de 15 de diciembre](#), que reguló en España, por primera vez, el derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, también conocido con la expresión más breve -aunque inexacta y prohibida- de multipropiedad. Antes de la promulgación de la [Ley 42/1998](#), se había aprobado por las instituciones de la entonces Comunidad Económica Europea, hoy Unión Europea, la [Directiva 94/47/CE](#), que, con la finalidad de acabar con los fraudes y abusos que se daban en ese sector, obligaba a los legisladores nacionales a dictar determinadas normas protectoras de los adquirentes de este tipo de derechos sobre inmuebles.

La [Ley 42/1998](#) no se limitó a la transposición estricta de la Directiva, sino que procuró dotar a la institución de una regulación completa, más amplia de la exigida por aquella. El objeto de la Ley, según indica [su art. 1](#), es la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de los bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico 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 estuviera integrado y que está dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. Entre las cuestiones que suscita el derecho de aprovechamiento por turno se encuentran las referidas a la configuración jurídica del derecho y a la protección del adquirente en la celebración del contrato. En lo que respecta a la configuración jurídica del derecho, la cuestión clave de política legislativa consistía en determinar si debían regularse varias fórmulas institucionales o si se debía limitar su regulación a una sola. Según indica su preámbulo, la [Ley 42/1998](#) "ha optado por una vía intermedia, consistente en la detallada regulación de un nuevo derecho real de aprovechamiento por turno, permitiendo, sin embargo, la configuración del derecho como una variante del arrendamiento de temporada, al que resultarán aplicables el conjunto de disposiciones de la ley en cuanto no contradigan su naturaleza jurídica".

El derecho de aprovechamiento por turno es, por naturaleza, temporal. Así se desprende del [art. 3 de la Ley](#), al establecer que: "1. La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la



inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción."2. Extinguido el régimen por transcurso del plazo de duración, los titulares no tendrán derecho a compensación alguna". La indicación de la fecha en que el régimen de aprovechamiento por turno se extinguirá es uno de los extremos que configuran el contenido mínimo del contrato de transmisión de derechos de aprovechamiento por turno ([art. 9.1. 2.º y 10.º de la Ley](#)).

En lo que respecta a la protección del adquirente en la celebración del contrato, la ley regula de forma detallada las cuestiones referidas al documento informativo -art. 8-, el contenido del contrato -art. 9-, el desistimiento y la resolución ad nutum y la resolución-sanción -art. 10-, la prohibición del pago de anticipos -art. 11- y la resolución de préstamos vinculados -art. 12.2-.

CUARTO.- En este caso concreto, examinando el contrato de fecha 23 de junio de 1.991 aportado como documento número uno de la demanda, que al no resultar expresamente impugnado por ninguna de las partes, surtirá pleno valor probatorio, no cabe duda de que se trata de un contrato de aprovechamiento por turnos, pues en él se habla de compraventa de multipropiedad, y además se puede apreciar que en nada respeta los dictados antes expuestos de la Ley 42/1.998, aplicable al mismo, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que establece el art. 9 de la Ley 42/1.998 y no se determina la duración ni el objeto del contrato, desprendiéndose del contrato referido que confiere a los titulares un derecho de uso y disfrute por un tiempo ilimitado. Es decir, más que incumplimiento parcial de la ley estamos ante una falta de cumplimiento sistemático de la misma, lo que conlleva a declarar la nulidad radical del contrato mencionado, dado que de acuerdo con el [art. 1.7 de la Ley 42/1998](#) se ha pretendido la formalización de contrato "al margen de la presente Ley", y tan clara es la elusión por la mercantil demandada de la Ley 42/1.998, que en el contrato no se transcriben los artículos 10, 11 y 12 de dicha ley, ni menciona, como era obligado, el "carácter de normas legales aplicables al contrato" (art. 9.1.6º), por lo que los adquirentes no podían conocer cuál era el régimen legal de su contrato, y tampoco se concreta si es un derecho de naturaleza personal o real, lo que debe fijarse expresamente como establece el art. 9.2 de la Ley 42/1.998, correspondiendo la carga de probar, conforme al principio de disponibilidad y facilidad probatoria consagrado en el art. 217.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que el contrato cumplía con las menciones mínimas exigidas en la Ley 42/1.998 a la mercantil demandada, que no ha cumplido con la carga de la prueba que le incumbía.

La referida prueba documental se valora conforme disponen los art. 319 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, deberá declararse la nulidad del contrato de aprovechamiento por turnos suscrito entre los demandantes y la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A.

En apoyo de las anteriores consideraciones, cabe citar la Sentencia número 694/2.018, de fecha 11 de diciembre de 2.018, de la



Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, que ha resuelto en idéntico sentido una controversia semejante a la ahora planteada.

QUINTO.- Establecido lo anterior, en cuanto a las restituciones económicas, la parte actora ha pedido en el suplico de la demanda que se condene a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. a devolver a sus representados la cantidad de 6.577 euros, suma obtenida del precio inicial del contrato, más el de todas las cuotas de mantenimiento pagadas según precio del documento número uno de la demanda.

Pues bien, sobre dicha cuestión debe tenerse en cuenta que en la Sentencia número 694/2.018, de fecha 11 de diciembre de 2.018, de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, se refiere textualmente que: "Es cierto que el [artículo 1.7 de la Ley 42/1998](#) establece que, en caso de nulidad de pleno derecho, serán devueltas al adquirente la totalidad de las cantidades satisfechas. No obstante la interpretación de dicha norma y su aplicación al caso no pueden ser ajenas a las previsiones del [artículo 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 artículo 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 legales, pero no ha sucedido así en el presente supuesto en el cual, los demandantes han podido disfrutar durante algunos años de los alojamientos que el contrato les 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 lo tanto, no conociéndose si los demandantes han podido disfrutar del objeto del contrato, en este caso deberá acogerse la pretensión indemnizatoria por importe de 6.577 euros, suma obtenida del precio inicial del contrato, más el de todas las cuotas de mantenimiento pagadas, según se acredita por medio del documento número uno de la demanda.

La referida prueba documental se valora conforme disponen los art. 319 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEXTO.- Por lo tanto, a tenor de lo que dispone Ley 42/1.998, de 15 de diciembre, ha de estimarse en su integridad la demanda presentada por la representación procesal de D. [REDACTED] frente a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A., declarando la nulidad del contrato de compraventa de multipropiedad de fecha 23 de junio de 1.991 suscrito entre las partes, condenando a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. a restituir a los actores la cantidad de 6.577 euros.

SÉPTIMO.- En orden a fijar los intereses debidos, de conformidad con lo dispuesto en los art. 1.100, 1.101 y 1.108 del Código Civil, la mercantil demandada deberán abonar sobre el principal fijado en el fundamento de derecho anterior los intereses legales devengados desde la fecha de la interpelación judicial, si bien desde la fecha de la presente resolución y hasta su completo pago, la mercantil demandada deberá abonar los intereses legales



incrementados en dos puntos, a tenor de lo preceptuado en el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

OCTAVO.- En materia de costas, conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la mercantil demandada hará frente al pago de las mismas, al estimarse íntegramente las pretensiones de la parte actora, sin que se aprecien motivos especiales para su no imposición.

FALLO.-

Que ESTIMANDO LA DEMANDA presentada por la representación procesal de D. [REDACTED] y de D^a. [REDACTED] frente a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A.:

1.- Declaro la nulidad del contrato de compraventa de multipropiedad de fecha 23 de junio de 1.991 suscrito entre las partes.

2.- Condeno a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. a restituir a los actores la cantidad de 6.577 euros.

3.- Condeno a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. al abono de los intereses especificados en el Fundamento de Derecho Séptimo de la presente resolución.

4.- Condeno a la mercantil CONSTRUCCIONES LÓPEZ PABLO S.A. al pago de las costas procesales causadas.

Notifíquese esta Sentencia a las partes, con la advertencia de que frente a la misma cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN, en el plazo de VEINTE DÍAS desde la notificación de la misma a las partes, a presentar en este Juzgado y a resolver por la Ilma. Audiencia Provincial de Toledo, previa la constitución de un depósito de cincuenta euros en la cuenta de consignaciones de este juzgado, a salvo las exenciones legales aplicables.

Librese testimonio de esta resolución a las actuaciones y únase el original al Libro de Sentencias obrante en este Juzgado.

Así por esta Sentencia, lo acuerda, manda y firma D. Juan Carlos Martínez Urbina, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia NÚMERO SIETE de Toledo y de su partido.



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 tutelar 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.