

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 04 DE FUENLABRADA

C/ Rumanía, 2 , Planta 3 - 28943

Tfno: 915580035

Fax: 915580090

fuenlabrada_instancia4@madrid.org

42020310

NIG: 28.058.00.2-2022/0026390

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1604/2022

Materia: Contratos en general

R

Demandante: D./Dña. [REDACTED] y D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. JUAN LUIS GARCÍA HIGUERAS

Demandado: PUNT BLAU IMPORT EXPORT S.L.

SENTENCIA Nº 189/2024

JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ: Dña. VICTORIA DE LOS ANGELES LARA DOMÍNGUEZ

Lugar: Fuenlabrada

Fecha: diecinueve de junio de dos mil veinticuatro

Doña Victoria Lara Domínguez, Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Fuenlabrada, ha visto el presente Juicio Ordinario promovido por D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], representados por el Procurador D. Juan Luis García Higuera y asistidos por el Letrado D. Francisco Javier Muñoz Báez, contra PUNT BLAU IMPORT EXPORT S.L. en rebeldía, ejercitando acción de NULIDAD y subsidiariamente DE RESOLUCIÓN o DESISTIMIENTO DE CONTRATO APROVECHAMIENTO DE INMUEBLE POR TURNOS.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO - En escrito presentado el día 21/12/2022 el Procurador D. Juan Luis García Higuera en nombre y representación de D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], formuló demanda de juicio ordinario frente a PUNT BLAU IMPORT EXPORT S.L. en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicaba al Juzgado que, previos los trámites legales, dictara sentencia por la que: :

1º.- Se declare la nulidad radical o, subsidiariamente, el derecho al desistimiento o, subsidiariamente, la resolución del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de autos.

2º.- Se condene solidariamente 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 12.360 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.



3º.- Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Por Decreto de 09/02/2023 se admitió a trámite la demanda y se acordó emplazar a la demandada por término de veinte días para formular contestación.

TERCERO.- La demandada no se personó en tiempo y forma por lo que fue declarada en rebeldía.

CUARTO.- A la audiencia previa compareció únicamente la parte actora quien propuso como prueba la documental ya aportada, tras lo cual quedaron los autos conclusos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se pretende en este pleito la nulidad y subsidiariamente la resolución o desistimiento del contrato de aprovechamiento por turnos suscrito por las partes en fecha 16/05/2009.

Se invoca como causas de nulidad la indeterminación del tiempo por el que se transmite el turno y del objeto sobre el que recae el derecho de uso, con infracción de lo dispuesto en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, hoy derogada pero vigente al tiempo de su celebración.

Ante dicha pretensión PUNT BLAU IMPORT EXPORT S.L ha permanecido en rebeldía.

SEGUNDO.- Se aporta con la demanda el contrato impugnado. No se trata de un contrato de compraventa, como se expone en la demanda, sino un contrato de permuta. Según se indica en su encabezamiento:

“El TRANSMITENTE [PLUNT BLAU IMPORT EXPORT, SL,] es titular mediante contrato de compraventa de periodos turísticos, integrados por siete noches, en sistema flotante de EDO RESORTS – Estilo, Diversidad y Ocio- y los ADQUIRENTES [D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED] son titulares del Turno 10, 4 Pax, Apto 122 del complejo turístico OGISAKA”.

Las partes acuerdan que “se permutan los derechos descritos en el EXPONENTE I, adquiriendo los ADQUIRENTES un derecho de uso sobre un turno turístico en sistema flotante de EDO RESORTS en Temporada ROJA con capacidad para 4 personas en cualquiera de los complejos descritos en el EXPONENTE II y la TRANSMITENTE adquiere la titularidad de Turno 10, 4 Pax, Apto 122 del complejo turístico OGISAKA”. (Pacto Primero)

Así mismo, dada la diferencia de valor de los derechos permutados, en el Pacto Segundo las partes acuerdan que los adquirentes abonan a PUNT BLAU IMPORT EXPORT SL, la cantidad de 10.481 €.

El contrato anterior entra en el ámbito de aplicación de la Ley 42/1998 cuyo



artículo 1º.1 dispone que “Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de 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 esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo”.

Respecto de este tipo de contratos, el 3.1 de la Ley 42/1998, establece que "La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la fecha de inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción".

En este caso, el turno de uso adquirido por los demandantes se concibe con carácter indefinido puesto que no se establece ningún límite temporal al mismo. La falta de determinación de su duración conlleva la nulidad del contrato de conformidad con lo dispuesto en el art. 1.7 de dicha norma, 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 este sentido cabe citar la STS 192/2016 de 29 de marzo, que indica que cuando se configura el contrato con una duración indefinida, no se cumple con las previsiones de la Ley 42/1998 que exige la fijación del tiempo por el que se establece el derecho o, al menos, de la duración del régimen, con la consiguiente nulidad radical o de pleno derecho.

Por otro lado, en el contrato tampoco se especifica el apartamento sobre el que recae el derecho de uso por turnos. Se indica que los periodos anuales de aprovechamiento son de siete noches turísticas (un turno turístico) y de 52 turnos por departamento, se inician el lunes y/o sábado a las 16.00 horas y finalizan el siguiente lunes y/o sábado a las 10.00 horas, el turno U1 se inicia con el primer lunes y/o sábado del mes de enero y se señala de forma genérica que los demandantes adquieren “un derecho de uso sobre un turno turístico de 7 noches en sistema flotante de Edo Resorts en los complejos que se reseñan en el documento.

Esta indefinición infringe lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 42/1998 que establece, como contenido mínimo del contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional, entre otros extremos: 2.º La referencia expresa a la naturaleza real o personal del derecho transmitido, haciendo constar la fecha en que el régimen se extinguirá de conformidad con las disposiciones de la presente Ley y, 3º, la 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. Como señala el Tribunal Supremo en numerosas sentencias, el objeto ha de ser un



alojamiento concreto, con mención de sus datos registrales y del turno que es objeto de contratación y con indicación de los días y horas en que se inicia y termina y, si no se cumplen tales exigencias, el contrato queda sujeto a la sanción de nulidad contenida en el artículo 1.7. (por todas la STS 192/2016, de 29 marzo).

Conforme a todo lo anterior, el contrato impugnado debe considerarse nulo de pleno derecho.

TERCERO.- Por lo que se refiere a las consecuencias de la nulidad, la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 680/2017 de 15 Dic. 2017, Rec. 1424/2016, entre otras muchas, señala que la nulidad por contravención de la Ley (art. 1.7 de la Ley 42/1998) no implica necesariamente la aplicación de la regla contenida en el art. 1306 CC, que permite al adquirente «no culpable» de la nulidad del contrato reclamar lo entregado sin restituir lo recibido (o su valor) y, por lo tanto, las parte deben reintegrarse recíprocamente lo recibido por cada una de ellas conforme a la regla general establecida en el art. 1303 del Código Civil según el cual, declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben retituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses.

En consecuencia, la demandada debe restituir el precio y la titularidad de Turno 10, 4 Pax, Apto 122 del complejo turístico OGISAKA recibidos en virtud del contrato y los demandantes deben restituir el valor del uso del que han disfrutado. Dicho de otro modo, el reintegro del precio al que viene obligado la demandada 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 noviembre, 37/2017 y 38/2017, de 20 de enero, 87/2017, de 15 de febrero).

En este caso los demandantes han tenido a su disposición el derecho de uso un total de 4966 días (desde su celebración el 16/05/2009 hasta la presentación de la demanda el 21/12/2022). Distribuido el precio (10.481 €) en los 50 años de duración legal máxima, resulta un valor de 0,57 € por día y, por consiguiente, la demandada deberá restituir el precio recibido menos la cantidad de 2830,62 € por el uso disfrutado (4966 x 0,57 €), más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, y no la cantidad de 14.469 € solicitada en la demanda que es incluso superior al precio abonado en su momento.

Por último, debe advertirse de que la nulidad del contrato de 16 de mayo de 2009 no presupone la nulidad del negocio jurídico anterior celebrado por los demandantes, en cuya virtud adquirieron la titularidad del “Turno 10, 4 Pax, Apto 122 del complejo turístico OGISAKA” transmitido a PUNT BLAU, cuyas circunstancias se desconocen y que no ha sido objeto de este procedimiento.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación y administrando Justicia en virtud de la autoridad conferida por la Constitución española en nombre de S.M. el Rey,



FALLO

Que, estimando en parte la demanda formulada por D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], contra PUNT BLAU IMPORT EXPORT S.L.,

1º.- Se declare la nulidad del contrato de fecha 16 de mayo de 2009 celebrado entre las partes.

2º.- Como consecuencia de la nulidad, la demandada deberá restituir a la parte actora la titularidad de Turno 10, 4 Pax, Apto 122 del complejo turístico OGISAKA recibida en virtud de dicho contrato y la cantidad de SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.650,38 €) más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

3º.- No se hace especial declaración en relación a las costas de la instancia.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2884-0000-04-1604-22 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 Juzgado de 1ª Instancia nº 04 de Fuenlabrada, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2884-0000-04-1604-22.

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 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 Proc. Ordinario firmado electrónicamente por VICTORIA DE LOS ANGELES LARA DOMÍNGUEZ

contratoun1oabogados.com