

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2022**

Materia: Nulidad

**Demandante:** D./Dña. ROSA MARIA

PROCURADOR D./Dña.

**Demandado:** TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L

### SENTENCIA Nª 357/2024

En Madrid, a 4 de junio de 2024.

El Ilmo. Sr. D. Magistrado Juez del  
Juzgado de Primera Instancia n° de Madrid, habiendo visto los presentes autos de  
**JUICIO ORDINARIO** núm. ' 2022, seguidos a instancia de DÑA. ROSA MARÍA  
contra TURIHOTELES VACATIONS CLUB, S.L, sobre  
declaración de nulidad, en los que aparecen y son de aplicación los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** - En fecha 6-3-22, la representación de la parte actora presentó demanda de Juicio Ordinario que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que se estimaron aplicables, suplicaba al Juzgado dictara Sentencia estimando íntegramente la demanda, declarando la nulidad del contrato de compraventa formalizado entre las partes, con imposición de costas.

**SEGUNDO.** - Mediante Decreto se admitió a trámite la demanda, dándose traslado a la parte demandada, emplazándola para que contestara a la misma en el plazo de 20 días.

No compareciendo la parte demandada en el referido plazo, mediante Diligencia de Ordenación fue declarada en situación de rebeldía procesal, convocándose a las partes a la Audiencia Previa al juicio ordinario del art. 414 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**TERCERO.** - La Audiencia Previa tuvo lugar el día señalado, asistiendo únicamente la parte actora debidamente asistida y representada, ratificándose en el escrito de demanda. Tras la proposición y admisión de prueba con el resultado que refleja el soporte audiovisual, siendo la única prueba admitida la documental y no



El Art. 3.1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes inmuebles de Uso turístico y Normas Tributarias (norma derogada, pero vigente en la época de la contratación), establecía que *“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”*.

Por su parte, el art. 1.7 de la misma Ley establecía que *“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”*.

El Tribunal Supremo, en numerosas sentencias (SSTS nº 564/2015, de 15 de enero, nº 431/2015, de 16 de julio y nº 96/2016, de 19 de febrero, entre otras), ha declarado como doctrina jurisprudencial que «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 artículo 3.1 de dicha ley, que fija una duración entre tres y cincuenta años, da lugar a la nulidad de pleno derecho del contrato». Asimismo, el Tribunal Supremo también ha establecido como doctrina que, en todo contrato, el objeto ha de estar determinado según la Ley, debiendo indicarse los detalles del apartamento/unidad, semana compradas, siendo nulos de pleno derecho todos los contratos de “semanas flotantes”, o “temporadas flexibles” como temporada roja, verde, etc, (STS 775/2015, de 15 de enero).

En este caso, procede declarar la nulidad del contrato, al haberse pactado una duración indefinida, sin limitación temporal. No siendo susceptible de sanación, convalidación, caducidad ni prescripción la referida nulidad, por lo que la utilización del bien por la parte actora en modo alguno puede dar lugar a que, en base a la doctrina de los actos propios, pueda subsanarse lo insubsanable, esto es, la referida nulidad.

#### **CUARTO. - Costas**

De conformidad con lo señalado en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siendo estimada íntegramente la demanda, procede imponer a la demandada el pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

#### **FALLO**

Que estimando íntegramente como estimo la demanda interpuesta por DÑA. ROSA MARÍA frente a TURIHOTELES VACATIONS CLUB, S.L, debo declarar y declaro la nulidad del contrato de compraventa suscrito entre las partes.

