

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2022

Demandante: Dña. MARIA LOURDES
PROCURADOR Dña.

Demandado: ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L

SENTENCIA N° 277/2024

En Madrid, a uno de julio de dos mil veinticuatro.

Vistos por D^a. Magistrada-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia n° de Madrid, los presentes autos de juicio ordinario n° 2022, seguidos a instancia de D^a. María Lourdes, representada por el Procurador D. / asistida por el Letrado D. Juan Madrigal Bormass, frente a la entidad ROYAL VACATIONS & RESORTS, S.L. EN LIQUIDACIÓN (ROYAL VACACIONES en adelante), que fue declarada en situación de rebeldía procesal, sobre acción personal de nulidad contractual.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En fecha 22 de noviembre de 2022 se recibió en este Juzgado demanda de juicio ordinario presentado por D^a. María frente a la mercantil ROYAL VACATIONS, en ejercicio de acción personal de nulidad contractual.

SEGUNDO.- Una vez subsanados los defectos apreciados en el escrito de demanda, la misma fue admitida a trámite en virtud de Decreto de 12 de diciembre de 2022, emplazándose a la demandada para que la contestase.

TERCERO.- Tras las circunstancias que obran documentadas, la demandada fue finalmente declarada en situación de rebeldía procesal, por diligencia de ordenación de 12 de enero de 2024, que fue luego notificada por edictos, según consta en autos.

CUARTO.- Al acto de la audiencia previa se celebró finalmente en fecha 17 de junio de 2024. Al acto únicamente compareció la defensa y representación de la parte actora, que se ratificó en su escrito rector. Con el recibimiento del pleito a prueba propuso únicamente los medios documentales obrantes en autos, que fueron admitidos. A continuación, quedaron los autos, sin más trámites, conclusos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- Demanda en este procedimiento D^a. María Lourdes [redacted] la nulidad del contrato de compraventa de derecho de aprovechamiento por turno de un bien inmueble que concertó, como consumidor, con la hoy demandada en fecha 2 de junio de 2002. Es tesis de la demanda que no se les proporcionó información veraz de sus derechos en cuanto al desistimiento y resolución conforme a la normativa de aplicación, la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, luego derogada por la Ley 4/2012, de 6 de julio. Se denuncian de forma explícita los defectos, imprecisiones u omisiones del contrato, a la luz del art. 9 de la ley reguladora, así en lo relativo a los datos de la escritura reguladora del régimen, descripción precisa del edificio, su situación y datos registrales, impuestos que gravan la adquisición, eventuales costes de participación en servicios de intercambio de periodos de aprovechamiento, duración del régimen, por más que toda esta información pudiera contenerse en unos anexos que se dicen “supuestamente entregados a los adquirentes”, pero cuya entrega se niega. Se insiste en la falta de inserción en el contrato de los arts. 10, 11 y 12 de la indicada Ley. Se justifica también la nulidad del contrato por la indeterminación del objeto, por falta de designación de datos registrales del inmueble o del propio turno o semana adquirida, sin explicación tampoco del denominado “sistema flotante”, que, a juicio de la actora, contraviene el art. 1.2 de la Ley reguladora. Se justifica además la nulidad en el quebranto del régimen de duración previsto de forma imperativa en la Ley. Se niega aplicación al caso de autos de la denominada doctrina de los actos propios por cuanto la nulidad radical de pleno derecho no es susceptible en modo alguno de confirmación o convalidación. Se insiste finalmente en la condición de consumidor de la actora, y en la naturaleza adhesiva del contrato suscrito, que quebranta en su tenor literal las notas de claridad, concreción y sencillez. Se deja constancia, por último, del carácter imprescriptible de la nulidad peticionada.

La parte demandada fue declarada en situación de rebeldía procesal al no haber contestado en tiempo y forma la demanda frente a ella presentada, si bien ello no ha de entenderse como allanamiento ni debe implicar admisión de los hechos de la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el art. 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por lo anterior, para fallar la estimación íntegra de la pretensión interpuesta habrá de constatarse si, en efecto, la parte actora ha acreditado fehacientemente los hechos constitutivos del derecho que reclama.

SEGUNDO.- El contrato de compraventa objeto de autos, en efecto, carece flagrantemente de los requisitos y contenido mínimo a que aludía el art. 9 de la Ley 42/1998, la que resulta de aplicación al caso de autos, y ello hasta el punto que aboca el contrato a una absoluta indeterminación del objeto del mismo, con total quebranto de la disposición general prevenida en el art. 1261 CC.

Ello aboca a reputar aplicable el siguiente art. 10 que, además de la facultad de desistimiento, preveía en su apartado 2º que «Si el contrato no contiene alguna de las menciones o documentos a los que se refiere el artículo 9, o en el caso de que el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado por haberse contravenido la prohibición del artículo 8.1, o incumplido alguna de las obligaciones de los restantes apartados de ese mismo artículo, o si el documento informativo entregado no se correspondía con el archivado en el Registro, el adquirente podrá resolverlo en el plazo de tres meses, a contar desde la fecha del contrato, sin que se le pueda exigir el pago de pena o gasto alguno. En el caso de que haya falta de veracidad en la información suministrada al adquirente, éste podrá, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiera podido incurrir el transmitente y sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos



1.300 y siguientes del Código Civil». Además, habiéndose concertado el contrato tan ajeno a las previsiones legales de la normativa reguladora, sin constancia tampoco de entrega de documento informativo alguno, resulta nulo de pleno derecho por aplicación de lo dispuesto en el art. 1.7 de la misma.

Pese a la rúbrica que encabeza el contrato (“de compraventa”) es lo cierto que su objeto, como luego se indica, era de transmisión de derecho de aprovechamiento por turnos de bien inmueble de uso turístico, concretamente de una participación de 1 cincuenta y dos avas partes indivisas de la propiedad del apartamento que allí se describía, indicándose que daba derecho al uso exclusivo de la semana número 43 y de sus elementos comunes. Contiene de hecho el contrato remisión explícita, en cuanto a su régimen de aplicación, a la Ley 42/1998, si bien luego atenta de forma flagrante contra tal normación imperativa, incluso por la falta de concreción del concreto turno adquirido, a más de no contener el contrato las menciones imperativas exigidas.

Desde lo expuesto procede la íntegra estimación de la demanda. En orden a los efectos de la nulidad petitionada y acogida por el Juzgado, queden las partes a cuanto ha establecido la jurisprudencia del Tribunal Supremo en estos casos, por todas, STS de 23 de marzo de 2018. Así, indica el Alto Tribunal 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"»*.

TERCERO.- La estimación de la demanda comporta la condena en las costas devengadas en la instancia a la parte demandada. Se acude para ello al régimen general ordinario en materia de imposición de costas a que alude el art. 394.1 LEC, que consagra en nuestro ordenamiento el criterio del vencimiento objetivo.

FALLO

ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por el Procurador D. en nombre y representación de D^a. María

frente a la entidad ROYAL VACATIONS & RESORTS, S.L., que se mantuvo en los autos en situación de rebeldía procesal, y, en consecuencia, DECLARAR LA NULIDAD DEL CONTRATO objeto de autos formalizado el 2 de junio de 2002, con los efectos restitutorios explicitados en la fundamentación jurídica de esta Sentencia.

Se imponen las costas devengadas en la instancia a la parte demandada.

La presente Sentencia NO ES FIRME, y contra ella cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, que, en su caso, deberá interponerse por medio de escrito ante este Juzgado en el plazo de los veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación. Para recurrir es de aplicación la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, en su nueva redacción dada por el

