



**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 8
PALMA DE MALLORCA**

SENTENCIA: 00073/2021

TRAVESSA D'EN BALLESTER 20, 2º, EDIF. SA GERRERIA
Teléfono: 971 219385, Fax: 971 219296
0030K0

07040 42 1 2019 0024485

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000878 /2019 = SECCION V

OTRAS MATERIAS

P. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. , CARLOS BAOS TORREGROSA
DEMANDADO D/ña. MCVI MANAGEMENT (EUROPE) LIMITED, MCVI HOLIDAYS S.L.
Procurador/a Sr/a. JULIAN ANGEL MONTADA SEGURA, JULIAN ANGEL MONTADA SEGURA
Abogado/a Sr/a. MARTA GISPERT SOTERAS

SENTENCIA

En Palma, a doce de abril de dos mil veintiuno.

Doña Clara Besa Recasens, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de esta ciudad y su partido judicial, ha visto los autos de juicio ordinario, registrados con el número **878/19**, promovidos por [REDACTED] representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. Montserrat Alvariño Veiga y asistidos por el **Letrado D. Carlos Baos Torregrosa**, en ejercicio de una acción de nulidad del contrato dirigida contra **MCVI HOLIDAYS, S.L y la sociedad británica MCVI MANAGEMENT, S.L.** (como sucesora de MCVI MANAGEMENT LIMITED), representadas por el Procurador D. Julián Ángel Montada, y asistidos por la letrada Dña. Marta Gispert.

Firmado por [REDACTED]
13/04/2021 13:53
Minerva

Firmado por [REDACTED]
REVIRIEGO
13/04/2021 17:14
Minerva

MINERVA

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora de los Tribunales D^a. Montserrat Alvariño Veiga, en el nombre y representación acreditada de los demandantes, presentó el día 24 de septiembre de 2019, ante el Juzgado Decano de esta Ciudad y repartida a este Juzgado, demanda de juicio de ordinario contra MCVI HOLIDAYS, S.L. y la sociedad británica MCVI MANAGEMENT, S.L., en cuyo suplico solicita se dicte sentencia por la que se acuerden los siguientes pronunciamientos:

ACCION PRINCIPAL-I-

a) Declare la nulidad absoluta del contrato suscrito entre la parte actora y las demandadas, así como de cualquier otro tipo de anexos que se hubiesen firmado, o acuerdo que derive de éste.

b) Que como consecuencia de lo anterior, y habiéndose pagado el precio, en la cantidad equivalente a 11.754,18€ mediante 2 anticipos, se condene a las demandadas solidariamente a su devolución por duplicado, y al pago a la parte actora de la cantidad de 23.508,36€, más los intereses legales desde la interposición de esta demanda. b.1.) Subsidiariamente, y para el caso de que no se entienda la procedencia de la devolución por duplicado de los anticipos, se condene a las demandadas solidariamente a devolver a la parte actora, la cantidad de 7.522,67€, más el interés legal desde la realización de los pagos.

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

SUBSIDIARIAMENTE-II-

a) Se declare la nulidad por vicio en el consentimiento del contrato suscrito entre la parte actora y las

demandadas, así como de cualquier otro tipo de anexos que se hubiesen firmado, o acuerdo que derive de éste.

b) Que como consecuencia de lo anterior, y habiéndose pagado el precio, en la cantidad equivalente a 11.754,18€ mediante 2 anticipos, se condene a las demandadas solidariamente a su devolución por duplicado, y al pago a la parte actora de la cantidad de 23.508,36€, más los intereses legales desde la interposición de esta demanda. b.1.) Subsidiariamente, y para el caso de que no se entienda la procedencia de la devolución por duplicado de los anticipos, se condene a las demandadas solidariamente a devolver a la parte actora, la cantidad de 7.522,67€, más el interés legal desde la realización de los pagos.

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

SUBSDIARIAMENTE, -III-

a) Declare la resolución del contrato suscrito entre la parte actora y las demandadas, así como de cualquier otro tipo de anexos que se hubiesen firmado, o acuerdo que derive de éste.

b) Que como consecuencia de lo anterior, y habiéndose pagado el precio, en la cantidad equivalente a 11.754,18€ mediante 2 anticipos, se condene a las demandadas solidariamente a su devolución por duplicado, y al pago a la parte actora de la cantidad de 23.508,36€, más los intereses legales desde la interposición de esta demanda. b.1.) Subsidiariamente, y para el caso de que no se entienda la procedencia de la devolución por duplicado de los anticipos, se condene a las demandadas solidariamente a devolver a la parte actora, la cantidad de 7.522,67€, más el interés legal desde la realización de los pagos.

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



SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la demandada para que compareciese y contestase a la demanda en el plazo de veinte días. La parte demandada se personó en forma contestando a la demanda y oponiéndose a la misma, solicitando su desestimación con expresa condena en costas. Por diligencia se tuvo por contestada la demanda y se señaló día y hora para la celebración de la Audiencia Previa.

TERCERO.- El día de la Audiencia comparecieron las partes debidamente representadas por su Procuradora y asistidas de sus Letrados. En el acto de la audiencia, y ante la imposibilidad de alcanzar un acuerdo, se concedió el turno de palabra a las partes, para que formularan excepciones procesales, efectuaran alegaciones complementarias o impugnaran documentos y dictámenes. Por la parte demandante se aclaró que la cláusula VG es una cláusula general no aceptada. Por la demandada se acompañó íntegro documento acompañado con la demanda. Se declaró como hechos controvertidos los siguientes: 1º) si durante 18 años los actores ejercitaron o no derecho a disfrutar de su estancia vacacional. 2º) Si hubo o no pago antes de 14 días siguientes a la celebración del contrato; 3º) Información facilitada y si las condiciones generales fueron o no entregadas; 4º) naturaleza del derecho objeto del contrato, personal o real y ley aplicable; 5º) contenido del derecho u objeto del contrato; 6º) plazo de duración, indefinido o no. 7º) Cláusula general VG doc. 4.2 del escrito de contestación; 8º) vicio del consentimiento y caducidad; 9) incumplimiento y prescripción. Seguidamente, se propuso como medios de prueba por la parte actora documental e interrogatorio de parte en la persona que tenga conocimiento de los hechos. Por la demandada se propuso como medios de prueba documental, mas documental, y testifical, los medios



de prueba propuestos se admitieron con la salvedad de la documental consistente en resoluciones judiciales, por no ser medios de prueba. Una vez concluida la proposición de prueba, se señaló día y hora para la celebración del Juicio.

CUARTO.- El día señalado, comparecieron las partes con sus respectivos letrados. Se practicaron las prueba propuestas en la forma que obra en autos. Una vez concluidas las pruebas, los Letrados de las partes efectuaron una breve valoración de la misma y quedaron los autos pendientes de dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora ejercita acción principal de nulidad del contrato, por falta de determinación de la duración del contrato, por falta de los requisitos mínimos delimitadores del contrato de acuerdo con el art. 9 de la Ley 42/98, y por pago de anticipados sin que hubiera transcurrido el plazo de 3 meses previstos en la ley. En cuanto a los efectos pide en primer lugar la devolución de las cantidades entregadas como anticipaos por duplicado por importe de 23.508,36€ y subsidiariamente la parte proporcional por los años de duración pendientes, por importe de 7.522,67€, más el interés legal desde la fecha de los pagos y las costas. Como acción subsidiaria primera se ejercita acción de anulabilidad del contrato por error en el consentimiento, y subsidiaria segunda de resolución del contrato por incumplimiento.

La demandada manifiesta que el contrato suscrito no es un derecho real de aprovechamiento por turnos, sino un derecho personal de uso a tiempo parcial, por tratarse un régimen



preexistente a la ley 42/1998. En segundo lugar, refiere que en cualquier caso el contrato reúne los requisitos mínimos establecidos en la ley atendida las condiciones generales y particulares del contrato. Además el objeto del contrato está perfectamente delimitado, los derechos recaían sobre una villa de dos habitaciones, en la temporada Plata, en el Marriott's Club Son Antem y, sin perjuicio de su derecho a acudir cualquier semana de la temporada determinada en el Contrato, al firmar el Contrato, se les asignó de forma concreta la villa 335 y la semana 3. En cuanto al plazo, señala la demandada que el régimen tiene un plazo cierto determinado, que es el día 7 de enero de 2079, sin que le sean de aplicación otros plazos previstos en la ley 42/98 por ser de fecha anterior, y para el caso que resultara de aplicación el plazo de 50 años solo procedería la reducción del plazo, pero no la nulidad. Se niega la existencia de vicio del consentimiento, y menos después de haber utilizado su derecho de uso a una semana vacacional durante 18 años seguidos. En cuanto a nulidad del contrato por incumplimiento del plazo de los anticipos, señala la demandada que no existieron anticipos en los primeros 15 días desde la oferta, y que el plazo de tres meses es un plazo de resolución, pro no de desistimiento. Finalmente, considera injusta toda condena a restituir plenamente unos derechos delos que se ha desfrutado, debiendo de moderar la indemnización.

Vista la posición de las partes procede examinar cada una de las cuestiones planteadas.

SEGUNDO.- Hechos probados

1º) El día 25 de julio de 2002, tras acudir a una jornada promocional en el propio Complejo Marriott's Club Som Antem de Lluçmajor (Mallorca), el señor y la señora suscribieron en inglés un contrato como compradores con MVCI HOLIDAYS, S.L.

como vendedora y MVCI MANAGEMENT como gerente del complejo, que tenía por objeto el uso de una apartamento de dos habitaciones en el complejo vacacional Marriott's Club Som Antem, de Mallorca, durante una semana del periodo "plata". El precio del contrato ascendía a 7.400,00 libras, a pagar en dos plazos el primero el día 2/09/2002 y el segundo el día 16/09/2002. En el contrato no se especifica el plazo de duración del contrato, la villa seleccionada, ni el sistema de elección de la estancia (vid. doc. 2 y doc. 2 bis).

2º) El día 3 de septiembre de 2002 el [] expidió un cheque por importe de 1.850,00€ (Vid.doc.4).

3º) El día 17 de septiembre de 2002, un segundo cheque por importe de 5.550,00€ (Vid. doc.5).

4º) El día 28 de septiembre de 2002 se expidió título de miembro propietario del CLUB MARRIOT SOM ANTEM, por una semana plata en una casa de dos habitaciones (Vid.doc.3 de la demanda.

5º) [] pagaron los gastos fijos de mantenimiento desde el año 2003 al 2019 (vid.doc. 6 de la demanda). Igualmente disfrutaron de la estancia en el complejo durante este tiempo, y excepcionalmente cptaron por el intercambio en otros clubs Marriott (vid.doc. 11 de la contestación).

6º) En fecha 10 de septiembre de 2019 el Letrado del Sr. y la Sra. [] remitieron un correo electrónico al servicio de atención de cliente de Marriot Son Antem, exigiendo la devolución por duplicado de los anticipos realizados (vid. doc. 7 de la demanda).

7º) En fecha 24 de septiembre de 2019 se ejercitaron las acciones legales por parte del Sr. y la Sra. [] mediante la presentación de la demanda de este procedimiento.

TERCERO.- Ley aplicable y naturaleza del derecho



De acuerdo con el doc. 1 de la contestación, el MCVI ESPAÑA S.L. efectuó adaptación del régimen primeramente constituido de uso de los alojamientos del MARRIOT'S CLUB SOM ANTEM, a la ley 42/1998, de conformidad con el régimen transitorio previsto en la referida ley. En la escritura de 5 de diciembre de 2000, se establecía entre otras estipulaciones que se trata de un derecho de uso del alojamiento de carácter personal y el plazo de duración será determinada, hasta el día 7 de enero de 2079. Se identifican las villas, se establecen y anexas las normas de uso, que incluye el derecho de intercambio y de transmisión en determinadas condiciones.

En consecuencia, se trataría de un sistema de uso de estancias vacacionales en el Club Marriott's Som Antem por turnos de naturaleza personal, y adaptado a la ley 42/1998 de conformidad con las DT Segunda del referido Texto Legal. Por otra parte el contrato objeto de la controversia es de fecha 25 de julio de 2002 por lo que resultaría de plena aplicación la ley 42/1998.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado en dicho sentido , en sentencia de **fecha TS 04/10/2019** considerando de aplicación la ley 42/1998 atendida la fecha de celebración del contrato y declara nulidad por falta de cumplimentación de los requisitos mínimos previstos art. 9,10,11 y 12 de la Ley que impide conocer el funcionamiento del derecho adquirido.

CUARTO.- Falta de determinación de la duración del contrato

Con relación a la duración del contrato, debe partirse del plazo máximo de 50 años previsto en el art.1.7 y art.3 de la ley 42/1998.

En cuanto a las dudas de interpretación de la Disposición Transitoria Segunda, apartado tercero también han sido resueltas por el Tribunal Supremo en reiteradas sentencias, pudiendo citar el fundamento de derecho tercero de la

sentencia **25 de octubre de 2016** (Roj: STS 4641/2016 - ECLI:ES:TS:2016:4641), con referencia a otras sentencias en particular sentencia del **Pleno de 15 de enero de 2015**, que se expresa en los siguientes términos:

" Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que sean de duración inferior, o que hagan, en la escritura de adaptación, declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto.

La Sala sobre la cuestión relativa a la duración del contrato y colaterales se ha pronunciado en sentencias de pleno de 15 de enero de 2015 :

Recurso 3190/2012, sentencia de 15 de enero de 2015 , en la que se ha fijado como doctrina que: «En el régimen legal establecido por la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico, la falta de determinación en el contrato del alojamiento que constituye su objeto determina la nulidad del referido contrato, según lo dispuesto por el art. 1.7 en relación con el art. 9.1.3.º de la citada Ley».

Recurso 961/2013, sentencia de 15 de enero de 2015 : «...en el apartado 3 de dicha norma transitoria, tras imponer la adaptación al nuevo régimen, también en lo temporal - "[s]in perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, todos los regímenes preexistentes tendrán una duración máxima de cincuenta años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley [...] " - , se permitió la posibilidad de formular, en



la escritura de adaptación, la " [...] declaración expresa de continuidad por tiempo indefinido o plazo cierto " .

»Sin embargo, la interpretación que la recurrente hizo y hace del referido apartado 3 de la disposición transitoria segunda, en el que se apoya, no es respetuosa con el sentido que resulta de la conexión sistemática del mismo con el apartado 2 de la propia norma transitoria, cuyo contenido aquel respeta en todo caso - "[s] in perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior [...]" - y según el cual toda titular - y, por tanto, también la ahora recurrida - que deseara, tras la escritura de adaptación, " comercializar los turnos aún no transmitidos como derechos de aprovechamiento por turno ", debería constituir " el régimen respecto de los períodos disponibles con los requisitos establecidos en esta Ley ", entre ellos, el relativo al tiempo, establecido en el artículo 3, apartado 1.

»No lo hizo así la recurrida, amparándose en una norma que no le daba suficiente cobertura, por lo que al comercializar, estando ya en vigor la nueva Ley, los turnos aun no transmitidos sin respetar el régimen temporal establecido en la norma del referido artículo, lo infringió, como en correcta interpretación del conjunto normativo declaró el Tribunal de apelación.»

En el presente caso la comercialización del derecho que se contempla en el contrato de 16 de enero de 2001, se produce después de la entrada en vigor de la Ley 42/1998, y posteriormente a la escritura de adaptación de su régimen preexistente que fue otorgada el 3 de enero de 2001, quedando la vendedora afectada por la obligación legal de limitación



temporal de la duración del contrato (disposición transitoria segunda, 3).

Por tanto, procede declarar la nulidad del contrato, de acuerdo con el art. 1.7 de la mencionada ley , al fijar una duración indefinida en la escritura de adaptación, cuando la duración no podía ser superior a 50 años.

En el mismo sentido las sentencias núm. 385/2016 de 7/6/2016 y núm. 462/2016 de 7/7/2016." Últimamente la sentencia **24/05/2018** se ha pronunciado en los mismos términos.

En el presente caso, se fija una duración muy superior a 50 años (77 años), y en los contratos no se hace ni tan siquiera referencia a la duración de los mismos, por lo que debe reputarse nulo el contrato, al amparo del art. 1.7 de la ley 42/1998, porque es el sentido o la finalidad pretendida por la norma el establecer un plazo máximo de 50 años, tanto si se constituye el derecho con carácter personal o real, y tanto si se considera un régimen preexistente amparado por la DT Segunda de la Ley 42/1998, como si se considera de aplicación la Ley 42/1998 al ser el contrato controvertido suscrito con posterioridad a la entrada en vigor de la ley, en concreto el día 25 de julio de 2002, como estima esta Juzgadora.

QUINTO.- Falta de los requisitos mínimos delimitadores del contrato de acuerdo con el art.9 de la Ley 42/98

La parte actora considera que faltan los requisitos del art. 9 de la Ley 42/1998, en particular la identificación del finca y descripción del edificio, referencia expresa naturaleza real o personal, el precio, servicio, inserción literal del art.



10,11 y 12, servicios de intercambio incluidos, duración, derechos que asisten a la parte.

La parte demandada considera que al tratarse de un régimen anterior a la publicación de la ley y adaptado con posterioridad, debe de someterse al régimen transitorio previsto DT Segunda, y por tanto solo es exigible el art. 5 de la Ley 42/1998.

En el presente caso, es cierto que en la escritura de adaptación se dispone que es un derecho de naturaleza personal, que comprende otras facultades como la intercambio, también se dispone su duración hasta el día 7 de enero de 2079 y se describe el complejo, la finca registral y se identifican las villas.

No obstante en el contrato principal no se constata la identificación de la villa atribuida a los compradores, ni tampoco la duración del contrato, solo que se trata de una villa de dos habitaciones y que puede utilizarse durante el periodo denominado " plata". Posteriormente, en ejecución del contrato si se identificad la villa atribuida a los Srs. como la 335, tal y como resulta de la relación de estancias disfrutadas por los Sr. Quaien (vid doc. 11 de la contestación), así como en la relación de cuotas de mantenimiento abonadas (vid. doc. 6 de la demanda).

En la medida que se trata de un régimen anterior a la publicación de la ley 42/1998, podría considerarse suficiente con que se cumplimentara el contenido del art. 5 de la ley en la escritura de adaptación del régimen a la normativa establecida por la ley, sin embargo el contrato se celebró con posterioridad a la publicación del a ley, y por tanto, tanto si se aplica el art. 9 de la ley 42/1998 o bien su DT Segunda , como si se aplica el art.1261 del Código Civil, o bien la Directiva Europea 94/17, resulta claro que el contenido del contrato es insuficiente, por falta de



determinación de la villa, derechos de las partes y facultades (sistema de elección de la villa), duración del contrato, información del derecho de desistimiento, y todo ello por cuanto los art. 9,10,11 y 12 de la Ley 42/1998 constituyen el contenido esencial de derecho, con independencia que se constituya con carácter personal o real.

Si se examina el contrato, se observa que solo se determina que es un contrato denominado de titularidad vacacional, sin identificación de la villa. Luego es un derecho personal a disfrutar de siete días en el establecimiento durante el periodo "silver" contratado, donde existe una remisión temporal a la condiciones generales de cómo debe elegirse o solicitarse el derecho a la estancia en el complejo; condiciones generales, cuya entrega tampoco consta suficientemente acreditada, por cuanto si bien se ha descrito por la testigo el sistema de comercialización donde se explican en una sesión presencial colectiva las condiciones generales, y también como funciona la elección, no obstante como elemento esencial del contrato debía de haberse incorporado al mismo, así como la actualización de las cuotas, y los derecho de cesión e intercambio, considerando insuficiente los elementos integrados en el contrato, donde consta que es una villa de dos habitaciones temporada de plata y su precio.

En consecuencia debe declararse la nulidad del contrato por infracción del contenido mínimo previsto en el art. 9 , y falta de información de los derechos comprendidos en los art. 10,11 y 12 de la Ley 42/1998, con relación art. 1.7 del mismo Texto Legal.

En dicho sentido se ha pronunciado el TS en la sentencia antes referida de fecha **4 de octubre de 2019** , en cuyo fundamento quinto declara

"Examinado el contrato, se puede apreciar que en nada respeta los dictados de la Ley 42/1998, pues no se recoge el contenido mínimo del contrato que la Ley establece en su art. 9 y no se determina la duración ni el objeto del contrato. Es decir, más que incumplimiento parcial de la ley estamos ante una falta de cumplimiento sistemático de la misma. Lo razonado hasta el momento nos lleva a declarar la nulidad radical del contrato mencionado en este apartado, 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". Tan clara es la elusión por parte de la demandada de la Ley 42/1998 que en el contrato no se transcribe los arts. 10 , 11 y 12 de la Ley 42/1998 , ni menciona, como era obligado, el "carácter de normas legales aplicables al contrato" (art. 9.1.6.º), por lo que el adquirente no podía conocer cuál era el régimen legal de su contrato. Tampoco concreta si es un derecho de naturaleza personal o real, lo que debe fijarse expresamente como establece el art. 9.2 de la Ley 42/1998."

SEXTO.- Pago de anticipados sin que hubiera transcurrido el plazo de 3 meses previstos en la ley

La ley 42/1998, dispone que está prohibido aceptar anticipos mientras no transcurre el plazo de desistimiento, que en la ley 42/1998 es de 10 días, y de tres meses, tal y como resulta de su art. 10 de la ley.

La nueva Ley 4/2012 en su exposición de motivos , aclara o interpreta como debe concebir el desistimiento: "El capítulo IV regula el desistimiento como un derecho de naturaleza única «ad nutum», sin expresión de motivos; y ello, tanto si el empresario hubiera facilitado correctamente la información precontractual, como si la hubiere omitido o lo hubiera hecho de manera insuficiente. No se trata de dos derechos de naturaleza diferente, sino única; y solo varía en ambos



supuestos el cómputo de los plazos de ejercicio del derecho. Con ello se asume el criterio de la Directiva 2008/122/CE que en sus versiones francesa e inglesa utiliza los términos «se retracter» y «withdraw», respectivamente. Y acaba con el dualismo de la Directiva 1994/47/CE que utilizaba dichos términos para el desistimiento «ad nutum», cuando el empresario facilitó correctamente la información; utilizando, sin embargo, para los supuestos de falta o incorrecta información precontractual los términos «résiliation» y «cancelation», en francés e inglés respectivamente. Con este tratamiento unitario se acaba con la confusión suscitada por la traducción española de la Directiva 1994/47/CE que había utilizado la palabra «resolución», lo que se trasladó a la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, que aplicó el sistema dual de «desistimiento» para los casos de información correcta y «resolución» para los de falta o incorrecta información precontractual.

En el capítulo IV , se regula el plazo de 14 días y en su caso si no se entregó toda la información precontractual establece un plazo de 3 meses y 14 días.

En consecuencia, debe decirse que en presente caso no se informó de la facultad de desistimiento, en el plazo de 10 días ni de tres meses, y los pagos se efectuaron en un plazo superior a 10 días a la fecha de facilitarse la información precontractual pero inferior a tres meses.

Dicha información es esencial, de acuerdo con la ley aplicable , al tiempo de suscribirse el contrato, si bien los efectos se examinarían en el apartado siguiente común a todas las acciones ejercitadas.

SÉPTIMO. - Efectos



La parte actora ejercita en primer lugar una acción de nulidad del contrato y exige la devolución por duplicado de las cantidades entregadas.

Esta Magistrada estima que lo que se ejercita según el tenor literal del suplico de la demanda, es una acción de nulidad y no de desistimiento por lo que debe aplicarse el art. 1.7 de la Ley 42/1998, y no el art. 11 de la referida ley. Si se hubiera desistido del contrato es cuando se hubiera tenido derecho a cobrar por duplicado (No obstante es difícil justificar que se quiere desistir del contrato, cuando han transcurrido más de 18 años desde su celebración). Por otra parte puede tenerse en cuenta como criterio interpretativo el actual sistema establecido por la Ley 4/2012 la cual en el art. 12 regula el derecho al desistimiento del contrato y sus plazos, pero si no se ejercita en forma siempre queda a salvo la acción de nulidad tal y como resulta por la remisión al art. 78 del RD Legislativo 1/2007.

En cambio el art. 1.7 si dispone una nulidad de pleno derecho, radical e insubsanable: "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".

Una vez aclarado que la acción ejercitada es de nulidad y no de desistimiento, los efectos son la restitución de todas las rentas o contraprestaciones satisfechas. No obstante, la retroacción propia de la nulidad de los contratos, prevista con carácter general en el art. 1303 del Código Civil,

presenta problemas cuando estamos ante un contrato como el actual de tracto sucesivo y de larga duración, y es por ello que ha sido modulado por nuestra Jurisprudencia, dado que por una parte el comprador debería devolver las estancias vacacionales disfrutadas, y el vendedor, las cantidades entregadas y las cuotas, es por ello que el Tribunal Supremo ha optado porque la devolución consista en aquella parte del tiempo de duración del contrato pendiente todavía de consumación, y por tanto debe prorratearse el importe pagado, por los años de uso pendientes, dado que los otros 18, se quiera o no se han disfrutado.

Es por ello que se estima la demanda, pero según el pedimento formulado con carácter subsidiario a la acción principal, identificado con suplico I.b) solo por el importe de **7.522,67€** correspondiente al periodo de 32 años pendiente de disfrutar sobre un total de 50 años, más los intereses desde la fecha de la interposición de la demanda.

Sobre los efectos de la nulidad se ha pronunciado el TS en reiteradas ocasiones, en particular "Sentencia Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia **num. 630/2016 de 25 octubre**, describe los efectos de la nulidad en los siguientes términos:

"Los demandantes solicitaron en su demanda la devolución, por razón de este contrato, de la cantidad total entregada de 199.000 coronas noruegas. La demandada ha puesto de manifiesto cómo los demandantes han podido disfrutar de las prestaciones propias del contrato durante 9 años (2001-2009), computados hasta la presentación de la demanda, teniendo en cuenta que las semanas transmitidas eran la 49 y 50.

Es cierto que el artículo 1.7 de la Ley 42/1993 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, como se ha dicho, los demandantes han podido disfrutar durante nueve 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.

En consecuencia, de la cantidad satisfecha únicamente habrá de ser reintegrada por la demandada la que proporcionalmente corresponda por los 41 años no disfrutados (concretamente 163.180 coronas noruegas), partiendo de la atribución de una duración contractual de cincuenta años, que es la máxima prevista por la ley, con aplicación de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, acogiendo así el segundo de los pedimentos del «suplico» de la demanda en cuanto al contrato de que se trata sin necesidad de entrar en la consideración de las pretensiones formuladas con carácter subsidiario". En sentido idéntico la sentencia del TS de fecha **11/12/2018**.

OCTAVO.- Costas

De conformidad con lo establecido en el Art. 394 de la LEC, que establece el principio del vencimiento se imponen las costas a la parte demandada por ser sustancial la estimación de la demanda.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

ESTIMO sustancialmente la demanda formulada por D. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], representados por la Procuradora de los Tribunales D^a. Montserrat Alvareño Veiga, en ejercicio de una acción de nulidad del contrato dirigida contra MCVI HOLIDAYS, S.L. y MCVI MANAGEMENT, S.L., representadas ambas por el Procurador Dor Julián Ángel Montada, y acuerdo los siguientes pronunciamientos:

1º) Estimo la acción principal de nulidad absoluta del contrato suscrito el día 25 de julio de 2002 y el día 28 de septiembre de 2002, por parte del Sr. [REDACTED] y la Sra. [REDACTED] como compradores y MCI HOLIDAYS, S.L. y MCVI MANAGEMENT LIMITED (actualmente MCVI MANAGEMENT, S.L.) como vendedor y gerente de la entidad, que tenía por objeto siete noches de estancia en la temporada "plata" en el Complejo MARRIOTT'S SOM ANTEM, y en virtud del efecto retroactivo de la nulidad condeno de forma solidaria a MCI HOLIDAYS, S.L. y MCVI MANAGEMENT, S.L. al pago al SR. [REDACTED] y la SRA. [REDACTED] de siete mil quinientos veintidós euros y sesenta y siete céntimos **(7.522,67€)**, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.

2) Impongo las costas procesales a MCI HOLIDAYS S.L y MCVI MANAGEMENT.

Así lo pronuncio, mando y firmo.

