



Juzgado de Primera Instancia N° 5 de Denia
Plaza JAUME I, 23 , 03700, Dénia, Tlfno.: 966428370, Fax: 965938681, Correo electrónico: depi05_ali@gva.es

N.I.G: 0306342120230002141
Tipo y número de procedimiento: Procedimiento ordinario 636/2023. Negociado: GRUPO INM

Demandante D. [REDACTED]
Procurador/a: D. JUAN LUIS GARCIA HIGUERAS

Demandado D./D^a. COSTA BLANCA GARDEN SA

SENTENCIA N.º 225/2025

Juez: D^a.ANA ISABEL ORTS RODRIGUEZ
En Dénia, a veinticinco de junio de dos mil veinticinco.

Vistos por SS^a Dña. Ana Isabel Orts Rodríguez, Magistrada-Juez del Juzgado de 1^a Instancia nº 5 de Dénia y su partido, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO 636/23 sobre nulidad de contrato, seguidos a instancia de D. Juan Luis Garcia Higuera, procurador de los Tribunales, en representación de Doña [REDACTED], asistida por el letrado Don Francisco Javier Muñoz Báez frente a COSTA BLANCA GARDEN SA, en rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la parte actora se presentó demanda en la que, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que consideraba aplicables, terminaba suplicando que se dictara sentencia en la que 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 y 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 4.128 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.

SEGUNDO.- Se dio traslado a la parte demandada para contestar a la demanda, lo que no hizo y fue declarada en rebeldía procesal. Se señaló audiencia previa para el día 18/06/25 a la que sólo compareció la actora que interesó prueba documental. Admitida la misma quedaron los autos vistos para resolver.

TERCERO.- En la tramitación de este procedimiento se han seguido los trámites y prescripciones legales.



Código Seguro de verificación ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	ANA ISABEL ORTS RODRIGUEZ FERNANDO JAVIER CREMADES LÓPEZ DE TERUEL		FECHA HORA	26/06/2025 10:43:07
ID.FIRMA	idFirma	ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK	PÁGINA	1/5



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La actora solicita en este procedimiento lo que consta en el antecedente de hecho primero de esta resolución que se da por íntegramente reproducido. Alegando el actor, en síntesis, que el 26 de febrero de 1994 el padre de mi mandante suscribió con la demandada, entidad comercializadora, un contrato que cabe calificar como de aprovechamiento por turnos, que se adjunta como documento n.º 1, por medio del cual compraban a la demandada un turno turístico. No se define cuando finaliza el contrato ni su duración. Se establece que el precio total de la semana en 8.168 euros. Que el 12 de agosto de 2009 el padre de mi mandante transmitió, vía donación elevada a público cuya escritura se adjunta también en el documento anexo n.º 1, la propiedad de dicho turno turístico a mi mandante que es la que ejerce, por tanto, la acción de nulidad al ser la legitimada activamente. Se omiten varios elementos del contenido mínimo de este tipo de contrato que, según la ley 42/1998 de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias (en adelante la ley 42/1998) anteriormente referida, deben expresarse obligatoriamente en un contrato de esta índole y que entre otros son la duración del contrato y no hay objeto. Siendo las consecuencias las previstas por el Tribunal Supremo para este tipo de contratos.

Todo ello sobre la base de las alegaciones fácticas y jurídicas contenidas en el escrito de demanda y que se dan por íntegramente reproducidas.

SEGUNDO.- El demandado, por su parte, no contestó a la demanda siendo declarado en rebeldía. Al respecto, debe señalarse que la rebeldía es la conducta que adopta el demandado que no comparece en el proceso después de haber sido citado en forma. A diferencia de otras legislaciones, en que la rebeldía se considera como allanamiento o admisión de los hechos de la demanda, en nuestro derecho no comporta otro efecto que el que se tenga por contestada la demanda y siga el proceso su curso sin la intervención del rebelde. Pero la Jurisprudencia ha entendido que dicha contestación, ficticia, ha de serlo en el sentido de oponerse a ella, de modo que permanece sobre el actor la carga de probar los hechos constitutivos de su pretensión, es decir, los hechos normalmente constitutivos del derecho que reclama. Así lo ha entendido el Tribunal Supremo, que ha venido declarando que de tal manera ha de ser entendido el principio jurídico sancionador por la Jurisprudencia, de que la prueba de las obligaciones incumbe a quien reclama su cumplimiento, recogido sustancialmente en el art. 217 Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO.- De conformidad con la valoración conjunta de la prueba practicada y obrante en autos y lo dispuesto en el art. 217 LEC que establece que "...corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención. Incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior.... Para la aplicación de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, el Tribunal deberá tener presente la disponibilidad y la facilidad probatoria que corresponda a cada una de las partes en el litigio".; teniendo en cuenta que el demandado no ha comparecido



Código Seguro de verificación ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	ANA ISABEL ORTOS RODRIGUEZ FERNANDO JAVIER CREMADES LÓPEZ DE TERUEL		FECHA HORA	26/06/2025 10:43:07
ID.FIRMA	idFirma	ES241J00005718- UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK	PÁGINA	2/5





al acto del juicio no impugnando la documental aportada por el actor y, por tanto, siendo de aplicación el artículo 326.1 LEC que establece que "Los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen", procede la estimación íntegra de la demanda.

Ha resultado acreditado, con la documental obrante en autos que el 26 de febrero de 1994 el padre de la actora suscribió con la demandada un contrato que cabe calificar como de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles (doc. 1 demanda). Que el 12 de agosto de 2009 el padre de la actora transmitió, vía donación elevada a público, la propiedad de dicho turno turístico a la actora (doc. 1 demanda). Debemos hacer constar que, aunque la actora no ha hecho referencia en su demanda a que la empresa con la que se suscribió el contrato tenía una denominación distinta, en concreto, se denominaba OGISAKA ESPAÑA S.A.; no obstante, es la misma empresa, toda vez que el CIF que señala la actora en la demanda es el mismo que consta en el contrato suscrito en el año 1994, CIF A03447174.

Hemos de tener en cuenta en el presente supuesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo para este tipo de contratos, en los que considera los mismos nulos de pleno derecho cuando no se fije un límite temporal o éste sea superior a 50 años, tal y como ocurre en el presente caso donde no hay fijado límite temporal alguno (doc. 1 demanda) y, por tanto, procede la nulidad radical del citado contrato de 26/02/1994 (entre otras, STS 630/2017, de 21 de noviembre).

Declarada la nulidad radical del contrato, las consecuencias son la devolución a la actora de las cantidades por ésta abonadas con motivo del citado contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles, por el que pagó 8.168 euros (doc. 1 demanda). El Tribunal Supremo señala (entre otras STS, sala primera, de 4/10/19), 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 tanto, teniendo en cuenta la citada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la duración legal máxima que debió tener el contrato, lo pagado por la actora y lo disfrutado por ella, procede condenar a la demandada a que abone a la actora la cuantía de 4.128 euros.

Por lo expuesto, procede declarar la nulidad radical del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de autos y condenar a la demandada a restituir a la actora todas las cantidades por ésta abonadas con motivo del contrato de compraventa de un derecho de uso de aprovechamiento por turno sobre bienes inmuebles y cuya cifra



Código Seguro de verificación ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	ANA ISABEL ORTOS RODRIGUEZ FERNANDO JAVIER CREMADES LÓPEZ DE TERUEL		FECHA HORA	26/06/2025 10:43:07
ID.FIRMA	idFirma	ES241J00005718- UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK	PÁGINA	3/5





asciende, con la proporción establecida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, *ut supra* referida, a 4.128 euros.

CUARTO.- Conforme al art. 1108 CC si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurriere en mora, como sucede en el caso que nos ocupa, la indemnización de daños y perjuicios consistirá en el pago de los intereses convenidos y a falta de convenio en el interés legal. Dichos intereses son exigibles desde que son judicialmente reclamados según el art. 1109 CC, incrementados en dos puntos desde la fecha de la sentencia con arreglo al art. 576 Ley procesal civil, hasta la de su completo pago.

QUINTO.- De conformidad con el criterio objetivo del vencimiento que rige en materia de costas, ex artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al estimarse la demanda, se imponen las costas a la parte demandada.

FALLO

Que ESTIMANDO íntegramente la demanda formulada por D. Juan Luis Garcia Higuera, procurador de los Tribunales, en representación de Doña [REDACTED] frente a COSTA BLANCA GARDEN SA (OGISAKA ESPAÑA S.A) con CIF A03447174, DECLARO la nulidad radical del contrato privado de aprovechamiento por turnos objeto de autos y CONDENO a la demandada a restituir a la actora la cantidad de 4.128 euros, más los intereses legales de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho cuarto de esta sentencia y con expresa condena en costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN que se interpondrá ante este Juzgado en el plazo de veinte días, a contar desde su notificación a las partes.

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este juzgado tiene abierta en el Banco Santander, S.A. con el número ES5500493569920005001274, indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 01-Apelación. La consignación deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.



Código Seguro de verificación ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	ANA ISABEL ORTS RODRIGUEZ FERNANDO JAVIER CREMADES LÓPEZ DE TERUEL		FECHA HORA	26/06/2025 10:43:07
ID.FIRMA	idFirma	ES241J00005718- UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK	PÁGINA	4/5



PUBLICACIÓN.-Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Sr. Magistrado Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando Audiencia Pública, de lo que Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.



Código Seguro de verificación ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES241J00005718-UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	ANA ISABEL ORTS RODRIGUEZ FERNANDO JAVIER CREMADES LÓPEZ DE TERUEL		FECHA HORA	26/06/2025 10:43:07
ID.FIRMA	idFirma	ES241J00005718- UY461P42YCZ79EB1XS6JGSB6SDXS6JGSB6SDB1AK	PÁGINA	5/5