



Sección Civil del Tribunal de Instancia de Denia. Plaza nº 1

Plaza JAUME I, 23 , 03700, Dénia, Tlfno.: 965938619, Fax: 966428308, Correo electrónico: depi01_all@gva.es

N.I.G: 0306342120250003359

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (250.2) 688/2025. **Negociado:** GRUPO 8

Materia: Obligaciones: otras cuestiones

Demandante [REDACTED]

Procurador: JOSE LUIS CORDOBA ALMELA

Demandado COSTA BLANCA GARDEN S.A.

SENTENCIA N.º 477/2025

Magistrado: D^a. MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO
En Dénia, a nueve de diciembre de dos mil veinticinco.

ANTECEDENTES DE HECHO

Habiendo visto el presente **JUICIO VERBAL NUM. 1808/24** de reclamación de cantidad instado por el Procurador SR. Cordoba Almela en nombre y representación acreditada de D [REDACTED] asistido del letrado Sr. Muñoz Baez contra LA ENTIDAD COSTA BLANCA GARDEN SA declarada en rebeldía se ha dictado la presente sentencia.-

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Que por la parte actora se presentó DEMANDA DE JUICIO VERBAL con fecha 18.03.2024 en la que se solicitaba se declare la nulidad o subsidiariamente la resolución o el desistimiento del contrato celebrado entre las partes más la condena de la demandada al pago a la actora de la cantidad de 4808 €, deuda cuyo origen resulta de la acción principal todo ello más intereses y costas .

SEGUNDO. - Dado traslado de la demanda la demandada para contestar a la demanda la misma no lo efectuó en tiempo y forma a pesar de estar citado personalmente, por lo que se



Código Seguro de verificación ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1.

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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1>

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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARÍA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	1/7



la declaró en rebeldía, no habiendo solicitado ninguna de las partes las celebraciones de vista han quedado los autos sobre la mesa de SS para dictar sentencia en los términos previstos en el artículo 438.4 de la LEC

TERCERO. - En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.-

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Solicita la actora, se declare la nulidad por inexistencia e incumplimiento de obligaciones legalmente previstas o subsidiariamente la resolución o desistimiento del denominado por la demandada contrato de compraventa, y que realmente suponía un contrato de multipropiedad, celebrado en fecha 04-08-1994 entre las partes, cuyo objeto lo constituía la adquisición por el actor del inmueble que se identifica en el documento número 1 por el precio que en dicho documento consta y que como consecuencia de ello se condene a la demandada a devolver del precio en su día abonado (esta es la identificación que efectúa la actora en su demanda con remisión a los documentos acompañados y en los mismos términos se identifica en la presente sentencia, sin perjuicio de los problemas que ello pueda derivar para la actora en caso de pretender inscribir en el registro la presente sentencia que no va a subsanar la falta de interés del letrado de actor de identificarla)

Pretensión que funda como expone en que en el referido contrato no se define cuando finaliza el contrato ni su duración, lo que determinaría la nulidad del contrato y subsidiariamente la resolución del mismo o la posibilidad de desistimiento atendido que no se da cumplimiento en el contrato celebrado ni en lo previsto en la LGDCU ni en la ley de aprovechamientos por Turnos de 1998 en su DT y por último en el artículo 1.3 de la ley 42/1998 puesto en relación con los artículos 8,9 y 11 de esta misma ley y en la LGDCU

El demandado no ha contestado a la demanda presentada en el plazo concedido por lo que se le ha declarado en rebeldía La parte demandada no compareció ni contestó a la demanda dicha situación no supone allanamiento ni admisión de los hechos de la demanda, por lo que no comporta en nuestro derecho otro efecto que el que se tenga por contestada la demanda y

Código Seguro de verificación ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1.
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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1>
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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARIA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	2/7



siga el proceso su curso sin la intervención del rebelde, hasta el momento en el que comparece. Si bien es cierto que la falta de contestación no releva al actor de la carga de probar los hechos constitutivos de la pretensión, conforme a la regla general prevista en el núm. 2 del artículo 217 de la LEC, puesto que dicha contestación a la demanda, ficticia, ha de serlo en el sentido de oponerse a ella, lo cierto es que la falta de ese trámite precluido provoca que se desconozcan los posibles motivos de oposición a la demanda. Lo que facilita las cosas a la parte actora, porque el demandado no podrá alegar hechos impeditivos de la pretensión deducida, ni invocar excepción alguna. Por otro lado, la falta de aportación de los documentos tiene como consecuencia que se debe aplicar el artículo 329 de la LEC, dando valor probatorio a las copias simples aportadas por la parte demandante

SEGUNDO.- Vistas las pretensiones expuestas por la actora en la presente a la vista de la prueba practicada únicamente documental debemos discernir si el contrato de compra celebrado es o no radicalmente nulo

Para resolver lo expuesto debemos partir de la naturaleza jurídica de los contratos de compraventa suscritos, determinando el régimen aplicable

En el siglo XX se incorporó a la realidad jurídica y social un novedoso sistema de utilización de la propiedad inmobiliaria cuya esencia radica en la división entre una diversidad de personas del uso de un mismo inmueble mediante un sistema de turnos en el tiempo. La multipropiedad, o derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se ha desarrollado como sistema de alojamiento en zonas turísticas durante el período vacacional, y ha originado la necesidad de dotarla de regulación específica ante la ausencia de previsión en los ordenamientos jurídicos. En el ámbito de la Comunidad Europea la Directiva 94/47/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de octubre de 1994, sobre la protección de los adquirientes en lo relativo a determinados aspectos de los contratos de adquisición de un derecho de utilización de inmuebles en régimen de tiempo compartido, constituye el antecedente primero en la materia. En derecho español la Ley 42/1998, de 15 de diciembre, de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico constituye la regulación vigente en la materia, cuyo ámbito objetivo se define en su artículo. 1 como "la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turnos 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

Código Seguro de verificación ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1.
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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1>
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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARÍA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	3/7



independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviese integrado, y que esté dotado de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios". En cuanto a la naturaleza de este tipo de aprovechamientos la Ley permite que se configuren tanto como derecho real limitado, estableciendo un conjunto de requisitos especiales de los contratos, como de garantías, en defensa de los derechos de los consumidores y usuarios. Señala la jurisprudencia que además de estar sometidos en esta materia a la Ley 42/98, lo está atendida la condición de consumidores de los adquirentes del bien a la LCGC y a la LGDCU, en concreto debemos atender a lo previsto en su artículo 10 y 10 bis y a la Disposición Adicional primera, sobre cláusulas abusivas, y ello aunque la protección del adherente es constante en la propia Ley 42/98, por tratarse, como expresa la propia Exposición de Motivos de "un sector donde el consumidor está especialmente desprotegido".

La Ley 42/1998, ha establecido como dos pilares esenciales de este tipo de contratos, íntimamente relacionados entre sí, el deber de información y el derecho de desistimiento unilateral, regulados en los artículos 8, 9 y 10, de modo que el adquirente tiene el plazo de diez días, contados desde la firma del contrato, para desistir del mismo a su libre arbitrio y, además, la facultad resolutoria del contrato a ejercitar en el plazo de tres meses desde la fecha del contrato en el supuesto de que este no contenga 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 vulnerado la prohibición del artículo 8.1 (información general); se reconoce también al adquirente, en el caso de que haya falta de veracidad en la información que le ha sido suministrada y sin perjuicio de la responsabilidad penal en que hubiere podido incurrir el transmitente, la facultad de instar la acción de nulidad del contrato conforme a lo dispuesto en los artículos 1.300 y siguientes del Código civil

En el artículo 10 de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias, se concede un plazo de diez días desde la firma del contrato para desistir del mismo al libre arbitrio del adquirente de los derechos de aprovechamiento por turno, ampliando este plazo a tres meses, también a contar desde la fecha del contrato, si el mismo no contiene alguna de las menciones a que se refiere el artículo 9, o el adquirente no hubiera resultado suficientemente informado o si el documento informativo entregado no se corresponda con el archivado en el Registro.

Código Seguro de verificación ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1. 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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1 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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARIA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	4/7
				

De acuerdo con lo previsto en el artículo 217 y a pesar de la rebeldía del demandado a la actora le corresponde probar los hechos en que basa su demanda, y efectivamente de la documental obrante en autos, en concreto el contrato privado de compraventa consta que en el contrato celebrado se incumplieron las normas que con carácter imperativo hemos señalado anteriormente deben concurrir, así mismo consta que ante las alegaciones efectuadas por la actora frente a dicha situación nada ha alegado la demandada ni en el presente ni previamente, al objeto de desvirtuar lo por ella manifestado en concreto que no se define cuando finaliza el contrato ni su duración.

Se ha podido probar con la documental obrante en autos que en el contrato existen una serie de irregularidades que contradicen lo previsto en la ley 42/1998 y la ley de Defensa de los Consumidores y usuarios ley 26/1984 en concreto el que no se define cuando finaliza el contrato ni su duración

Por todo lo expuesto y conforme con la normativa señalada no cabe más que declarar la nulidad del contrato de compra celebrado entre la actora y la entidad demandada en fecha 04 08 1994 así como de la escritura notarial derivada del mismo que no se identifica en la demanda pero se remite al documento número 1, y conforme con lo previsto en el artículo 1300 y ss del CC procede condenar a la demandada a devolver las cantidades en su día percibidas que se ha acreditado con la documental aportada ascendía a 4808 €, más los intereses de dicha cantidad, al interés legal desde la fecha del pago que no se ha indicado por la actora hasta la presente sentencia

TERCERO.- En virtud del art.394.1 de la L.E.Civil, las costas serán de cargo de la parte demandada que ha visto totalmente rechazadas sus pretensiones salvo que el tribunal aprecie que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho y en el presente supuesto no existía ninguna duda de hecho o de derecho sobre la pretensión formulada por la actora por tanto procede imponer las costas al demandado vencido. .-

CUARTO.- De acuerdo con lo previsto en la LEC en el artículo 576 y en el CC se imponen a las cantidades establecidas los intereses legales incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia hasta su abono

Código Seguro de verificación ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1.
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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1>
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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARÍA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	5/7



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

FALLO

Que por medio de la presente sentencia debo ESTIMAR Y ESTIMO INTEGRAMENTE la demandada interpuesta por el Procurador SR. Cordoba Almela en nombre y representación acreditada de D [REDACTED] asistido del letrado Sr. Muñoz Baez contra LA ENTIDAD COSTA BLANCA GARDEN SA declarada en rebeldía y en su virtud se declara nulo el contrato de multipropiedad (denominado de compraventa) suscrito entre el actor y la demandada en fecha 04-08-1994 condenando a esta última al reintegro al actor de la cantidad de cuatro mil ochocientos ocho euros (4808 euros) **todo ello** más los intereses de acuerdo con lo previsto en el fundamento de derecho cuarto imponiendo las costas a la parte demandada

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de ALICANTE/ALACANT (artículo 455 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en la Audiencia Provincial en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).

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 ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1.
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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1>
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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARIA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	6/7



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 ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1. 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=ES351J00005715-UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1 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	MARIA DEL CARMEN RAMIS ALARIO LOURDES MARIA CAMPILLOS JOSEMARÍA		FECHA HORA	10/12/2025 09:10:44
ID.FIRMA	idFirma	ES351J00005715- UY46TREXTRXDB1XT7JX3M2AKB17JX3M2AKB1G1H1	PÁGINA	7/7
				