



Juzgado de Primera Instancia número de Madrid  
 Juicio ordinario número 2013. 1272

**SENTENCIA 86/2015**

En la ciudad de Madrid, a 23 de marzo del año 2015

Por el magistrado titular de este Juzgado don Jc N  
 han sido vistos los autos del juicio ordinario de referencia, seguidos a  
 instancia de DON y DOÑA ^  
 (con representación técnica de DON J.  
 Z A y dirección letrada de DON  
 frente a ROYAL VACATIONS & RESORTS, S.L. –EN LIQUIDACIÓN–  
 (procesalmente en situación de rebeldía).

Esta sentencia que es dictada en nombre de S.M. EL REY se estructura en  
 los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La actora ha formulado en su demanda presentada el 10 de  
 noviembre de 2013 estas peticiones: a) la declaración de nulidad radical del  
 contrato otorgado el 4 de febrero de 2004 y formalizado en el documento número 1

de la demanda, de participación de 1/50 parte --a los efectos prevenidos en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre--, del apartamento 119 sito en el complejo residencial OGISAKA GARDEN, del término municipal de Denia (Alicante) y partida Suertes de Mar, así como, **b)** la condena en costas.

Los hechos de la presente litis quedan reflejados, en lo que a esta resolución conciernen, en sede del primero de los fundamentos jurídicos.

**SEGUNDO.-** Consumada la fase escrita de alegaciones mediante la admisión a trámite de la demanda, de un lado, y el emplazamiento para contestación, de otro, las partes fueron convocadas a la audiencia previa – celebrada el día de hoy--, en que sólo compareció la actora, patentizando la falta de acuerdo sobre el litigio, y proponiendo como medio de prueba únicamente el examen de sus documentos, que, no habiendo sido impugnados, fue admitido.

En la sustanciación del proceso han sido observadas las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** Adelanta el juzgador que, salvo mejor criterio de la superior instancia, la demanda debe recibir acogida favorable de modo total, fundando el convencimiento en el razonamiento que se desgrana seguidamente:

**A.-** Entendido como pretensión ("*acción puesta en movimiento*"), el objeto del proceso se compone de: **a)** un *petitum* (extractado en el A.H. PRIMERO); **b)** entre unos sujetos concretos (referidos en el encabezamiento); y, **c)** con una causa de pedir (formada de fundamentos de hecho y de Derecho [arts. 218.1.II y 222.2.II LEC]). Esta causa *petendi* se vincula al negocio jurídico cuyo núcleo ha sido recogido en el antecedente de hecho primero de esta resolución.

A modo de encuadre normativo básico, y dada la fecha del

perfeccionamiento negocial, debe considerarse que:

(i) El artículo 1.7 LAPT establece: *"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 (...)"*.

(ii) El artículo 9.1 del mismo texto de 1998 añade:

*"El contrato celebrado por toda persona física o jurídica en el marco de su actividad profesional y relativo a derechos de aprovechamiento por turno de alojamientos deberá constar por escrito y en él se expresarán, al menos, los siguientes extremos:*

*(...)*

*6.º Inserción del texto de los artículos 10, 11 y 12, haciendo constar su carácter de normas legales aplicables al contrato"*.

**B.- ROYAL VACATIONS & RESORTS** ha sido objeto de declaración de rebeldía procesal.

Postula el artículo 496.1 LEC que *"el Secretario judicial declarará en rebeldía al demandado que no comparezca en forma en la fecha o en el plazo señalado en la citación o emplazamiento, excepto en los supuestos previstos en esta ley en que la declaración de rebeldía corresponda al Tribunal"*, incurriendo en la que nuestra mejor doctrina (por todos, ILLESCAS RUS), denomina *"situación jurídica formalmente declarada (...)* –del- *demandado que no se incorpora oportuna y formalmente al proceso, desoyendo la citación o el emplazamiento cursados al efecto"*.

Ahora bien, dicha situación *"no será considerada como allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, salvo los casos en que la ley*

*expresamente disponga lo contrario*" (art. 496.2 LEC). Por ende *"no libera al actor de probar los hechos constitutivos del derecho que reclama"* (SS.TS 1.ª 3.IV.1987 y 4.III.1987).

A mayor abundamiento el principio *incumbit probatio qui dicit, non qui negat*, (ex art. 217 LEC [antiguo 1214 CC]) y los también específicos del proceso civil: dispositivo y de aportación de parte (art. 216 LEC [*da mihi factum, dabo tibi ius*, o *judex judicte secundum allegata et probata*]) encomiendan a los DON  
litigantes la carga de la prueba (*onus probandi*).

Así, *"corresponde al actor y al demandado reconvinentes 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"* (art. 217.2 LEC).

C.- En el caso presente la manifiesta falta de cumplimiento de los prevenido en el artículo 9.1 Ley 42/1998 de 15 de diciembre, sobre Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias, atendida la documentación aportada y no impugnada, mueve a estimar íntegramente la demanda, sin que resulte menester otra consideración.

**SEGUNDO.-** Las costas se regulan en una gavilla de artículos, cuyo epicentro lo constituye el 394. El criterio del vencimiento se da la mano con otros dos complementarios, también postulados por nuestra Ley adjetiva: el de la *"compensación de costas"* (GUASP DELGADO) para cuando las pretensiones no resulten íntegramente estimadas, y el de la *"temeridad"*.

Anudando los tres, *"las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones"* (*"salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho"*); ambas citas del artículo 394.1.1.

A la vista del signo del fallo de esta resolución y no concurriendo al entender del juzgador serias dudas de hecho o Derecho, procede imponer a la parte vencida las costas producidas en esta instancia, con la limitación cuantitativa reseñada en el artículo 394.3.1 LEC (1/3)

Finalmente debe darse cumplimiento a las indicaciones del artículo 248.4 y de la disposición adicional decimoquinta, numeral 6; ambos de la LOPJ.

En consideración a los razonamientos expuestos procede dictar el siguiente

### **FALLO**

Debo estimar y estimo íntegramente la demanda de juicio ordinario interpuesta por DON [REDACTED] y DOÑA [REDACTED] (con representación técnica de DON [REDACTED]) frente a ROYAL VACATIONS & RESORTS, S.L. –EN LIQUIDACIÓN-- (procesalmente rebelde) y en su virtud:

**PRIMERO.-** Declaro la nulidad radical o absoluta del negocio jurídico otorgado por las partes de este procedimiento el 4 de febrero de 2004 y formalizado en el documento número 1 de la demanda, en virtud del cual los actores adquirirían la participación de 1/50 parte –a los efectos prevenidos en la Ley 42/1998, de 15 de diciembre--, del apartamento 119 ubicado en el complejo residencial OGISAKA GARDEN, sito en el término municipal de Denia (provincia de Alicante) y partida Suertes de Mar.

**SEGUNDO.-** Condono a la parte demandada al pago de las costas devengadas por el presente proceso.

Librese y únase certificación de esta resolución a las actuaciones, incorporándose la original al libro de Sentencias del Juzgado.

Notifíquese esta resolución a las partes (art. 150.1 LEC) *"bajo la dirección*