

42020310

NIG: 28.0

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2020**

Materia: Nulidad

**Demandante:** D./Dña. JOSE I

y D./Dña. NURIA

PROCURADOR D./Dña.

**Demandado:** BANKIA S.A.

PROCURADOR D./Dña. JOSE

TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L

**SENTENCIA N° 137/2022**

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña.

**Lugar:** Madrid

**Fecha:** quince de marzo de dos mil veintidós

**ANTECEDENTES DE HECHO**

1. La procuradora que consta en el encabezamiento en representación de la parte actora, formuló demanda de juicio ordinario y después de invocar, los hechos y los fundamentos legales que estimó de aplicación, terminó suplicando que previos los trámites procesales oportunos se dictara sentencia por la que se estimara íntegramente la demanda.
2. Admitida la demanda mediante decreto, se le dio traslado de la misma a la parte demandada, por un lado, Caixabank,S.A. compareció y contestó a la demanda y por otro Turihoteles Vacations Club,S.L. ni compareció ni contestó a la demanda oponiéndose a la misma. Con posterioridad la parte demandada compareció en los autos.
3. Una vez contestada la demanda, mediante diligencia se citó a las partes a la audiencia previa al Juicio, que se ha celebrado el día 14 de marzo del 2022, con la presencia de todas las partes personadas, en la que se cumplieron con la totalidad de las finalidades de la misma, con el resultado que consta en la grabación de la vista. Dado que la única prueba admitida ha sido la documental obrante en autos y han quedado los autos vistos para sentencia.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. **Hechos no controvertidos.** De la demanda y de la contestación y de la audiencia previa se desprende que las partes están de acuerdo en los siguientes hechos:
  - a) Que los actores firmaron con la entidad Turihoteles Vacations Club,S.L. un contrato para la adquisición de un derecho por aprovechamiento por turno el día 24 de junio de 2006.
  - b) Existe acuerdo que dicho precio fue financiado por Bancaja (en la actualidad la parte demandada) mediante contrato de préstamo que le concedió la parte demandada a los actores el día 27 de junio del 2006.
  - c) Existe acuerdo que dicho préstamo tenía como finalidad financiar el pago del precio del contrato de compraventa citado y que su importe fue transferido a la parte vendedora.
  - d) La parte actora no tenía relación con la entidad bancaria demandada antes de la firma del contrato de préstamo litigioso.
  - e) El préstamo concedido fue abonado en su integridad.
  - f) La entidad bancaria demandada suscribió diversos contratos de financiación del precio de contratos suscritos por Turihoteles Vacations Club,S.L. con terceros.
2. No se ha impugnado la autenticidad de ninguno de los documentos aportados
3. Todo lo anterior se debe considerar acreditado por aplicación de los artículos 281.3 y 427 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
  - a) Si el contrato de multipropiedad es nulo por algunos de los motivos indicados en la demanda.
  - b) Se discute si existe relación entre el contrato de aprovechamiento por turno y el contrato de préstamo, así como si la declaración de nulidad del primero determina la nulidad del contrato de préstamo.
4. **Hecho controvertido a).** Se discute la declaración de nulidad del contrato objeto de financiación. Sobre este particular la sentencia de SAP de Madrid, Civil sección 12 del 04 de julio de 2019 (ROJ: SAP M 7529/2019 - ECLI:ES:APM:2019:7529 )señala que: *Revisada la prueba obrante en el pleito consideramos que, como apuntaba la Juzgadora de Instancia, en el contrato de compraventa se recoge un plazo de duración indefinido. Aun cuando aparece reflejado concretamente la semana del año a disfrutar del turno, por tanto determinable, así como el inmueble sobre el que recae, y los datos registrales suficientes a efectos de identificación ( art. 9.1.3º), no puede obviarse que el artículo 3 de la Ley 42/98 , dispone:*



(i) *La atipicidad en el comportamiento financiero de la parte adquirente, que se separa geográfica y bancariamente, de las entidades y sucursales con las que ha trabajado habitualmente.*

(ii) *La proximidad temporal entre el contrato de adquisición y el de préstamo.*

(iii) *La identidad de las cantidades dinerarias relativas al objeto de la obligación del pago del precio cierto en la adquisición del derecho de alojamiento y al objeto de la obligación que el prestamista asume con el prestatario.*

(iv) *La indisponibilidad real del dinero prestado por parte del receptor del mismo, ya que se le ha dado con un único fin y objeto.*

4.- *Si se aplica lo anteriormente expuesto al caso enjuiciado la consecuencia ha de ser la estimación del motivo del recurso, pues se aprecia que la sentencia recurrida ha incurrido en error patente en la valoración de la prueba con juicios de valor ilógicos".*

10. En este caso que es análogo al de autos, ya que la vinculación entre ambos contratos es clara no solo por el importe, y por las fechas, sino porque el dinero en ningún momento estuvo a la disposición de la parte actora. Se transfirió directamente a la vendedora, y no se debe olvidar que la parte actora no tenía relación previa con la entidad de crédito y que quien eligió la misma fue la parte vendedora.

**11. Decisión.** La consecuencia de lo anterior es que se debe estimar la demanda, y en consecuencia se debe declarar la nulidad del contrato privado de compraventa TD174/2006 formalizado en fecha 24.6.2006 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores D. JOSE MANUEL ) y DÑA. NURIA

con la mercantil TURIHOTELES VACATIONS CLUB S.L. Se debe declarar la vinculación de los contratos de compraventa y préstamo con la consiguiente nulidad y subsidiariamente la ineficacia del contrato de préstamo 0703 52 suscrito en fecha 27.6.2006 por los actores D. JOSE MANUEL ) y DÑA. NURIA con la Entidad Bancaria

BANCAJA (en la actualidad la entidad bancaria demandada). Se debe condenar las entidades codemandadas a restituir a los actores la totalidad de las cantidades por éstos abonadas y; en especial, el reintegro de todas las cantidades satisfechas por D. JOSE MANUEL ) y DÑA. NURIA

derivadas de la concesión del préstamo (capital amortizado e intereses) y pendiente de concretar en fase de ejecución, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda-

**12. Costas.** Respecto a las costas se debe indicar que estamos ante una estimación íntegra de la demanda, por lo que se debe imponer la condena en costas a la parte demandada, y todo ello aplicación de los artículos 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



# FALLO

Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO INTEGRAMENTE la demanda, y en consecuencia:

1. Se debe declarar la nulidad del contrato privado de compraventa TD174/2006 formalizado en fecha 24.6.2006 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores D. JOSE MA [redacted] y DÑA. NURIA [redacted] con la mercantil TURIHOTEL VACATIONS CLUB S.L. Se debe declarar la vinculación de los contratos de compraventa y préstamo con la consiguiente nulidad y subsidiariamente la ineficacia del contrato de préstamo 0703 [redacted] suscrito en fecha 27.6.2006 por los actores D. JOSE MANUEL [redacted] y DÑA. NURIA [redacted] con la Entidad Bancaria BANCAJA (en la actualidad la entidad bancaria demandada).
2. Se debe condenar las entidades codemandadas a restituir a los actores la totalidad de las cantidades por éstos abonadas y; en especial, el reintegro de todas las cantidades satisfechas por D. JOSE MANUEL [redacted] y DÑA. NURIA [redacted] derivadas de la concesión del préstamo (capital amortizado e intereses) y pendiente de concretar en fase de ejecución, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda.
3. Y con imposición de la condena de las costas causadas a la parte demandada.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta [redacted] de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº [redacted] de Madrid, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos [redacted]

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

