

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2021

Obligaciones

D. JUAN CARLOS y DÑA. ELENA
representados por el Procurador Sr.

BANKIA, S.A., ahora CAIXABANK, S.A., representada por la Procuradora Sra.

EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS, S.L., en situación procesal de rebeldía

SENTENCIA N° 217/2023

En Madrid, veintisiete de abril de dos mil veintitrés.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° de Madrid, los presentes autos de juicio ordinario, seguidos con el número 2021, a instancia de D. JUAN y DÑA. ELENA representados por el Procurador Sr. y dirigidos por el Letrado Sr. Madrigal Bormass, contra BANKIA, S.A., ahora CAIXABANK, S.A., representada por la Procuradora Sra. y dirigida por la Letrada y contra EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS, S.L., en situación procesal de rebeldía.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador, en nombre y representación de D. JUAN CARLOS se formuló demanda de juicio ordinario contra BANKIA, S.A., ahora CAIXABANK, S.A., y contra EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS, S.L., basada en los hechos y los fundamentos de derecho que aquí se dan por reproducidos, terminando por suplicar al Juzgado que, previa la tramitación correspondiente, se dicte sentencia por la que:

"a) [...] se declare la nulidad del contrato privado de compraventa E350/2005 formalizado en fecha 3.6.2005 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores D. JUAN CARLOS MATEO y DÑA. ELENA con la mercantil EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S.L..

b) Se declare la vinculación de los contratos de compraventa y préstamo con laconsiguiente nulidad y subsidiariamente la ineficacia del contrato de préstamo 0703 522015 suscrito en fecha 7.6.2005 por los actores D. JUAN C. y DÑA. ELENA DIAZ con la Entidad Bancaria BANCAJA (hoy día BANKIA S.A.).

c) Se condene a las entidades codemandadas a restituir a los actores la totalidad de las cantidades por éstos abonadas y; en especial, el reintegro de todas las



tiempo), cuando la duración no podía ser superior a 50 años.

En el mismo sentido las sentencias 385/2016 de 7 de junio y 462/2016 de 7 de julio.

Al ser de aplicación, pues, la Ley 42/1998, se aprecia que no se ha cumplido sus preceptos si se contrasta el contrato de adquisición con el artículo 9 de la Ley que impone un extenso contenido mínimo y, por supuesto, el de la duración del contrato.

La consecuencia, no por el simple déficit de información, sino de ausencia de requisitos esenciales, es la **nulidad radical**, dado que de acuerdo con el artículo 1.7 de la Ley 42/1998 se ha pretendido la formalización del contrato «al margen de la presente ley» (SSTS 460/2015 de 8 de septiembre, 431/2015, de 16 de julio y 515/2017, de 22 de septiembre, entre otras)

En concreto, se advierte al examinar el contrato que se configura con una **duración indefinida (no hay limitación de tiempo)**, lo que incumple la previsión de la Ley 42/1998 que exige la fijación del tiempo por el que se establece el derecho o, al menos, de la duración del régimen (art. 3. 1. *“La duración del régimen será de tres a cincuenta años, a contar desde la fecha de inscripción del régimen jurídico o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción”*).

El incumplimiento de dicha previsión da lugar a la nulidad de pleno derecho, según lo dispuesto en el art. 1.7 de la Ley 42/1998 (STS 549/2017, de 11 de octubre, citada por STS, Civil, sección 1ª, de 19 de julio de 2018 [ROJ: STS 2807/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2807]).

TERCERO.- Procede imponer a EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS, S.L., las costas causadas por la pretensión contra ella dirigida (art. 394 L.E.C. 1/2000).

FALLO

V I S T O S los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

ACUERDO: 1º) SE HOMOLOGA la transacción judicial acordada entre la parte demandante, D. JUAN CARLOS [redacted] y DÑA. E [redacted], y la parte demandada, BANKIA, S.A., ahora CAIXABANK, S.A., en los términos expuestos en los antecedentes de hecho de esta resolución.

2º) ESTIMAR íntegramente la pretensión, letra a) del suplico de la demanda, formulada por D. JUAN CARLOS [redacted] y DÑA. [redacted], *contra* EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS, S.L., y, en consecuencia, **DECLARO la nulidad del contrato** privado de compraventa E350/2005 formalizado en fecha 3.6.2005 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores D. JUAN CARLOS [redacted] y DÑA. [redacted] con la

mercantil EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS S.L., con expresa condena a EUROPLAYAS HOTELES Y RESORTS, S.L., a abonar las costas causadas por la pretensión contra ella dirigida.

Notifíquese la presente resolución a las partes en legal forma, con la indicación de que la misma no es firme, y que contra la cual cabe recurso de apelación a interponer en el plazo de veinte días desde la notificación, ante este Juzgado.

Librese y únase testimonio de la presente resolución a las actuaciones con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

