

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° DE MADRID

Teléfono: 91 360 0000

Fax: 91 360 0000

Correo electrónico: juzpriminstancia@madrid@madrid.org

Código: 42020310

NIG: 28.1

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2022

Materia: Nulidad

Demandante: D./Dña. DOLORES

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: CAIXABANK S.A

PROCURADOR D./Dña.

ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L

SENTENCIA N° 389/2025

En Madrid, a veinticuatro de septiembre de dos mil veinticinco.

La Sra. D^a. [Redacted], Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia N° [Redacted] de los de MADRID, y de su Partido, habiendo visto los presentes autos de **JUICIO ORDINARIO** [Redacted]/22 seguidos ante este Juzgado, entre partes, de una como demandante **DOÑA DOLORES** [Redacted] y representado/a por el Procurador de los Tribunales Don [Redacted] y asistido/a del Letrado Don Juan Madrigal Bormass, y de otra como demandados/as **CAIXABANK, S.A** (representado/a por el Procurador de los Tribunales Don Ignacio [Redacted] y asistido/a del Letrado Doña Ana [Redacted]) y **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** (que fue declarada en rebeldía), y ,

Se procede en nombre de S.M. EL REY a dictar la presente Resolución

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En este Juzgado se recibió demanda de Juicio Ordinario presentada por el Procurador de los Tribunales Don [Redacted], en nombre y representación de **DOÑA DOLORES** [Redacted] contra **CAIXABANK, S.A** y **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** con el suplico que consta en la misma y que damos por reproducido.

Tal reclamación se fundó en el hecho de que **DOÑA DOLORES** [Redacted] el día 5 de junio de 2004 firmó con **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** un contrato de compraventa de un derecho de aprovechamiento por turno de un bien inmueble de uso turístico sito en Complejo Residencial “OGISAKA GARDEN” en el Término de Denia, partida Suertes de Mar, apartamento n° [Redacted] financiado a través un préstamo suscrito el día 11 de junio de 2004



con BANKIA (hoy **CAIXABANK, S.A**), todo ello incumpliendo los preceptos de la Ley 42/98.

SEGUNDO.- Por Decreto de 24 de mayo de 2022 se admitió a trámite la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales en representación de **DOÑA DOLORES**

Dándose traslado de la demanda, por **CAIXABANK, S.A** se contestó a la misma alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, y que por economía procesal se dan por reproducidos, que se resumen en oponer que la entidad BANKIA se limitó a la financiación del contrato; la excepción de prescripción respecto de los efectos restitutorios de la nulidad del contrato (art 1964 CC); retraso desleal en el ejercicio de la acción; que la parte ha estado disfrutando de los turnos durante más 18 años y que el contrato se amortizó en junio del 2012; que **CAIXABANK, S.A** es un tercero que no formó parte del contrato de compraventa. Además de que el Préstamo concertado con **CAIXABANK, S.A** (antes BANKIA) no es un “contrato vinculado” al celebrado con **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)**.

Por Diligencia de Ordenación de 21 de abril de 2023 se declaró en situación procesal de rebeldía a **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** y se citó a las partes para la celebración de la Audiencia Previa el día 20 de marzo de 2024, sin que las partes hubieran llegado a un acuerdo, ratificando cada parte sus escritos, no compareciendo **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)**. Por la parte actora se solicitó como prueba la documental, la más documental y la testifical; el codemandado **CAIXABANK, S.A** solicitó interrogatorio del actor y la documental y la más documental. Admitida la prueba en los términos que constan en el acta objeto de grabación, quedaron las partes citadas para la celebración de la vista.

TERCERO.- En el acto del juicio, se practicó la prueba propuesta por las partes y admitida, habiendo renunciado la parte actora a la testifical, con el resultado que obra en autos; quedando los autos vistos para Sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia debido a la enorme carga de trabajo que soporta este juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Don [REDACTED], en nombre y representación de **DOÑA DOLORES [REDACTED]** se presentó demanda de juicio ordinario contra **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** y **CAIXABANK, S.A** en la cual solicitaba:

“Con carácter principal 1º.- Se declare la nulidad del contrato privado de compraventa MR283/2004 formalizado en fecha 5.6.2004 de adquisición de un derecho de uso sobre turnos turísticos suscrito entre los actores D. DAVID

y DÑA. DOLORES [REDACTED] y la mercantil **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)**.

b) Se declare la vinculación de los contratos de compraventa y préstamo con la consiguiente nulidad y subsidiariamente la ineficacia del contrato de préstamo 0018



Por todo lo expuesto, la nulidad de la compraventa acarrea la del préstamo de financiación y la de cualquier otra relación contractual vinculada con aquella, no pudiendo hablarse en sentido estricto de dos contratos autónomos sino de la existencia de un ligamen muy estrecho entre ellos, en condiciones tales que sería de aplicación el principio “*accessorium sequitur principale*”.

Resultando acreditada la existencia de acuerdo previo entre las mercantiles codemandados, la nulidad del contrato de adquisición, determina la resolución del contrato de préstamo concedido con las consecuencias inherentes a ello, consistente en la condena al **CAIXABANK, S.A** a devolver a los actores de forma solidaria con **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** las cantidades abonadas a consecuencia del contrato, pero con la limitación antes señalada consistente en el reintegro por la entidad bancaria demandada del equivalente a la suma que proporcionalmente corresponda por el tiempo no disfrutado, partiendo de la atribución de una duración contractual de cincuenta años, con aplicación de los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda, como ha sido expuesto anteriormente.

CUARTO.- Estimadas sustancialmente las pretensiones de la parte actora, procede condenar a la parte demandada al pago de las costas de este procedimiento (art 394. 1 LEC).

Vistos los artículos citados y los demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

ESTIMO SUSTANCIALMENTE la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Doi en nombre y representación de **DOÑA DOLORES** frente a **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** y **CAIXABANK, S.A** y en consecuencia, debo acordar los siguientes pronunciamientos:

“1º.- DECLARO la nulidad de pleno derecho del contrato otorgado por **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** objeto de autos.

2º.- DECLARO la vinculación de los contratos de compraventa y préstamo, con la consiguiente nulidad del contrato de préstamo otorgado por **CAIXABANK, S.A** .

3º.- CONDENO solidariamente a **ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L. (EN LIQUIDACION)** y a **CAIXABANK, S.A**, a devolver a la parte actora la cantidad de NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOS EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (9.802,22.- euros), correspondientes a la parte proporcional de los años que han tenido a su disposición el derecho (18 años), del máximo legal de duración (50 años).

4º.- CONDENO a las demandadas al pago de los intereses desde la fecha de interpelación judicial.

Todo ello con condena en costas a la parte demandada.

Dedúzcase testimonio literal de esta sentencia que quedará en estas actuaciones, con inclusión de su original en el Libro de Sentencias Civiles de este Juzgado.

