

TRIBUNAL DE MADRID DECLARA QUE AEDAS HOMES (NEINOR) INCUMPLIÓ CONTRATOS Y ACTUÓ DE MALA FE — 1,18 MN € A LOS COMPRADORES

Un tribunal de Madrid confirma que AEDAS Homes (Neinor) publicitó falsamente vistas al mar en Vanian Gardens y otorga 1,18 MN € a los compradores.

MADRID, MALAGA, SPAIN, August 8, 2026 /EINPresswire.com/ -- Un tribunal de Madrid ha dictado la Sentencia nº 38/2026 en el Procedimiento Ordinario 2143/2022, declarando formalmente que [AEDAS HOMES](#) OPCO, S.L.U. —actualmente bajo la propiedad de Neinor— incumplió sus obligaciones contractuales con un grupo de compradores de viviendas en la promoción residencial Vanian Gardens, en Estepona (Málaga), y condenando a la compañía a abonar un total de 1.183.284 € en concepto de indemnización repartidos entre 14 reclamaciones individuales, con los intereses legales devengados desde la fecha en que se iniciaron las actuaciones judiciales.



Aedas Fraud

La sentencia representa un momento de gran trascendencia legal y reputacional para uno de los grupos inmobiliarios residenciales más destacados de España. AEDAS presentó una defensa enérgica, alegando que su folleto comercial era meramente informativo, que los compradores tenían conocimientos suficientes para comprender los riesgos, que la pérdida de las vistas al mar fue consecuencia de una decisión municipal imprevisible y ajena a su control, y que la indemnización debía reducirse o las reclamaciones desestimarse por completo. El tribunal rechazó cada uno de estos argumentos en una sentencia detallada de 30 páginas que no dejó lugar a dudas ni resquicio alguno. No hubo victoria parcial para la defensa, ninguna circunstancia atenuante, ni reducción alguna de la indemnización. Fue una derrota integral y documentada en cuanto al fondo del asunto, que quedará como parte del registro judicial

permanente de este caso, y que ninguna estrategia de apelación podrá borrar de las actuaciones de primera instancia.

ANTECEDENTES: LA PROMESA DE VANIAN GARDENS

Vanian Gardens fue comercializada por AEDAS Homes como una promoción residencial exclusiva que ofrecía, según describía el propio folleto de la compañía, “privilegiadas vistas al mar Mediterráneo”, en un entorno natural de baja densidad, verde y tranquilo. Los compradores —muchos de ellos adquirentes internacionales que invirtieron los ahorros de toda su vida pensados para su jubilación y que depositaron una considerable confianza en una gran promotora española— firmaron los contratos de reserva principalmente en 2017, pagando precios elevados sobre la base de que se cumpliría lo prometido en los materiales de marketing.

Lo que sucedió después fue, a juicio del tribunal, un incumplimiento fundamental de esa confianza.

LO QUE DETERMINÓ EL TRIBUNAL

Sobre la publicidad engañosa de las vistas al mar: El tribunal confirmó la doctrina consolidada del Tribunal Supremo español según la cual los folletos promocionales forman parte integrante del contrato de compraventa inmobiliaria. Lo que una promotora representa en su publicidad tiene carácter vinculante, aunque no se reproduzca expresamente en la escritura de compraventa. El folleto de AEDAS fue considerado una oferta contractual genuina y vinculante, y no el documento meramente informativo que la compañía alegaba que era.

Sobre la ocultación del riesgo: El tribunal constató que, mientras AEDAS comercializaba activamente las vistas al mar como una característica permanente, la compañía sabía —o estaba en condiciones de saber— que la parcela municipal colindante contaba con derechos urbanísticos que, de ejercerse, obstruirían por completo dichas vistas. Este riesgo previsible nunca se comunicó a los compradores. Correos electrónicos internos de la compañía, aportados como prueba, revelaron que empleados comerciales de AEDAS reconocían en privado la imposibilidad de garantizar las vistas al mar, mientras la campaña publicitaria pública continuaba sin cambios. El tribunal consideró estas comunicaciones atribuibles a la compañía y reflejo de un incumplimiento sistemático de su deber de informar a los compradores de forma honesta y completa.

Sobre el croquis engañoso: Cuando los compradores expresaron su preocupación tras el inicio de las obras del colegio, AEDAS presentó un croquis técnico elaborado internamente, con la intención de asegurarles que las vistas se conservarían. El perito independiente del tribunal determinó que este documento carecía del rigor técnico mínimo exigible, habiendo sido elaborado de forma que ocultaba sistemáticamente el verdadero impacto que el colegio tendría sobre las vistas prometidas. El tribunal consideró que esta respuesta agravó, en lugar de subsanar, el incumplimiento original.

Sobre la alegación de imposibilidad sobrevenida: AEDAS alegó que no podía ser responsable porque la construcción del colegio fue una decisión de la autoridad municipal totalmente ajena a su control. El tribunal rechazó este argumento de plano. La doctrina de la imposibilidad sobrevenida exige que el impedimento sea genuinamente imprevisible y no atribuible a quien lo invoca. Puesto que AEDAS conocía o podía haber conocido el riesgo en el momento de la venta, no puede invocar la construcción del colegio como escudo legal frente a su responsabilidad.

Sobre la indemnización: El tribunal concedió el importe íntegro reclamado en las 14 demandas admitidas, considerando que la prueba pericial de los compradores era metodológicamente sólida y adecuadamente calculada. No aplicó reducción ni moderación alguna, al considerar que el incumplimiento era demasiado grave y contrario al deber fundamental de buena fe como para justificar cualquier atenuación. Indemnización total concedida: 1.183.284 €, más los intereses legales desde la fecha de la reclamación judicial original.

DECLARACIÓN DEL DEMANDANTE D. VINCENT

“No entramos en este litigio a la ligera. Somos compradores que actuamos de buena fe, que confiamos en las representaciones de una promotora grande y de reconocido prestigio, y que pagamos sumas importantes por propiedades que creíamos que cumplirían lo prometido. El Tribunal de Madrid ha confirmado ahora lo que siempre supimos: AEDAS incumplió su deber fundamental de información honesta y transparente. Las vistas al mar que se nos vendieron no eran seguras, y la compañía lo sabía. Esto no es una cuestión de mala suerte o de circunstancias cambiantes, es una cuestión de integridad.

AEDAS presentó una defensa enérgica en cada fase de este proceso. El hecho de que el tribunal rechazara todos y cada uno de sus argumentos no hace sino subrayar lo claro y bien fundamentado que estaba nuestro caso.

AEDAS ha presentado ahora un recurso de apelación. Respetamos que sea su derecho legal. Pero instamos a Neinor, como actual propietaria de AEDAS, a reflexionar seriamente sobre si continuar con el litigio realmente favorece los intereses de sus accionistas, su reputación y los compradores que aún depositan su confianza en las promociones de AEDAS en toda España. Las conclusiones del tribunal son claras, detalladas y fundamentadas. Estamos plenamente preparados para la siguiente fase, y confiamos en que el tribunal de apelación llegará a la misma conclusión.”

TRASCENDENCIA JURÍDICA

Esta sentencia tiene implicaciones relevantes para el mercado inmobiliario español en general y para los compradores internacionales de vivienda en toda Europa. Reafirma que la normativa española de protección al consumidor impone a las promotoras un deber claro y exigible de garantizar que las características anunciadas de forma destacada sean realmente entregables, y que cualquier riesgo material para dichas características debe comunicarse de forma honesta antes de la firma de los contratos.

El tribunal señaló expresamente que la intervención de intermediarios o agentes por parte de los compradores no reduce la responsabilidad de la promotora. La publicidad debe valorarse desde la perspectiva del consumidor medio al que va dirigida, y las vistas al mar constituyen un factor de compra evidente y determinante para este tipo de propiedad mediterránea de alta gama. La sentencia envía un mensaje claro a las promotoras de toda España: las promesas comerciales no son meras declaraciones aspiracionales. Son compromisos legales.

Para los inversores institucionales y analistas que siguen la cartera de Neinor, el caso plantea además interrogantes más amplios sobre el pasivo heredado y el coste reputacional de defender reclamaciones que un tribunal ha calificado ahora como derivadas de un incumplimiento grave y documentado de la buena fe.

PRÓXIMOS PASOS

AEDAS ha ejercido su derecho a recurrir ante la Audiencia Provincial de Madrid. Los compradores están plenamente preparados para defender la sentencia de primera instancia en fase de apelación. Se está desarrollando una campaña de comunicación coordinada para garantizar que las conclusiones de la Sentencia nº 38/2026 reciban la atención pública que merecen, tanto en España como en los mercados europeos de los que proceden los compradores de Vanian Gardens.

REFERENCIA DEL CASO

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2143/2022

Tribunal: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza nº 52

Sentencia: nº 38/2026, de fecha 3 de febrero de 2026

Promoción: Vanian Gardens, Avenida Parque Selwo, 29680 Estepona, Málaga

Demandada: AEDAS HOMES / AEDAS HOMES OPCO, S.L.U. (grupo Neinor)

Indemnización total concedida: 1.183.284 € repartidos en 14 reclamaciones, más intereses legales

Para consultas de prensa, pónganse en contacto con los representantes de los demandantes:

Vaniangardenshomeowners@gmail.com

Con la colaboración de [Press Magnate](https://pressmagnate.com): <https://pressmagnate.com>

D Vincent

Vanoian Garden Homeowners

+ +34 (85) 1817159

[email us here](#)

This press release can be viewed online at: <https://www.einpresswire.com/article/932742329>

EIN Presswire's priority is source transparency. We do not allow opaque clients, and our editors try to be careful about weeding out false and misleading content. As a user, if you see something we have missed, please do bring it to our attention. Your help is welcome. EIN Presswire, Everyone's Internet News Presswire™, tries to define some of the boundaries that are reasonable in today's world. Please see our Editorial Guidelines for more information.

