



**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 2021**  
Materia: Nulidad

**Demandantes:** D./Dña. JOSE y D./Dña. NURIA

**PROCURADOR D./Dña. JOSE LÓPEZ SOMOVILLA**

**Demandado: BANCO DE SABADELL SA**

**PROCURADOR D./Dña. BLANCA**  
**ROYAL VACATIONS & RESORTS S.L**

**SENTENCIA N° 321/2024**

Madrid, 3 de junio de 2024

Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Madrid, he visto las presentes actuaciones de juicio ordinario, entre los actores DOÑA NURIA y DON JOSÉ ANTONIC contra las demandadas ROYAL VACATIONS & RESORTS, SL, en liquidación y BANCO SABADELL SA, donde constan los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La parte actora interpuso demanda de juicio ordinario contra la parte demandada en ejercicio de acción de nulidad (subsidiariamente, ineficacia) contractual y de reclamación de cantidad en la que, tras el relato de hechos e invocación de fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, acabó finalizando se dictase sentencia de acuerdo con el suplico de la misma.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda y emplazadas las demandadas, contestó BANCO SABADELL en tiempo y forma, a diferencia de la codemandada, que fue declarada en situación de rebeldía procesal, tras lo que se convocó a las partes a la audiencia previa, la cual se celebró el día señalado, con el resultado que es de ver en soporte audiovisual unido, y las actuaciones quedaron vistas para sentencia tras la celebración del juicio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es](#) mediante el siguiente código seguro de verificación: 12216

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora explica que el 31 de marzo de 2004 acudió a la oficina de la demandada ROYAL VACATIONS donde le ofrecieron el disfrute de vacaciones en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico y formalizaron contrato de compraventa de los citados derechos a disfrutar en un período exclusivo cada año.

Sigue relatando que durante años ha tenido que asumir el coste y la titularidad de la semana sufriendo distintos, continuos y continuados engaños y fraudes al intentar desvincularse por desconocimiento hasta que en 2021 contactó con el letrado que firma la demanda.

No se les informó de los derechos de desistimiento y de resolución contractual de la ley 42/1998 (aplicable por razones de temporalidad).

Considera que el contrato es nulo de pleno derecho debido a los siguientes defectos, imprecisiones u omisiones de los que adolece el contrato:

En relación con el artículo 9 de la LAPT y el contenido mínimo del contrato;

“1. 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: “

- a) No se hace referencia a lo indicado en el apdo. 5 párrafo 2, en cuanto a la expresión de los impuestos que gravan la adquisición (únicamente refiere al IVA).
- b) En contra de la obligación impuesta en el apdo. 6, no figura en el contrato suscrito la inserción literal de los artículos 10, 11 y 12 de la LAPT.
- c) No se comunica a los adquirentes los servicios e instalaciones comunes a los que tienen derecho a disfrutar conforme el apdo. 7.
- d) En contra de lo recogido en el apdo. 8 no se expresan en el contrato los eventuales costes de la participación en servicios de intercambio de periodos de aprovechamiento.

No se hace mención alguna a la entrega a los adquirentes del documento expedido por la Sociedad de Intercambios al que refiere el 8.2.k) de la LAPT cuando éste debería formar parte integrante del documento depositado en el Registro de la Propiedad oportuno con el carácter de oferta vinculante.

- e) No se da cumplimiento a lo exigido en el apdo. 11 en cuanto a la “Expresión de Iderecho que asiste al adquirente:



**QUINTO.-** Corolario de lo anterior es la íntegra estimación de la demanda con imposición de costas a las demandadas (art. 394 LEC).

## FALLO

Que, estimando íntegramente la demanda interpuesta por DOÑA NURIA y DON JOSÉ ANTONIO contra las demandadas ROYAL VACATIONS & RESORTS, SL, en liquidación y BANCO SABADELL SA:

1.- Declaro la nulidad del contrato privado de compraventa MR 159/2004 objeto de estas actuaciones y condeno a ROYAL VACATIONS & RESORTS, SL, en liquidación, a devolver a los actores todas las cantidades que le fueron abonadas por éstos por virtud del contrato que se ha declarado nulo;

2.- Declaro la vinculación de los contratos de compraventa y del préstamo 8824.3207.21.9( y la nulidad de éste, debiendo BANCO SABADELL devolver a los actores las cantidades amortizadas de dicho préstamo más el interés legal desde la fecha de cada amortización y sobre la cantidad correspondiente, con la correlativa obligación de los actores de restituir a BANCO SABADELL el importe del préstamo más el interés legal desde el día de su abono en cuenta.

3.- Impongo las costas a las demandadas.

Notifíquese esta sentencia a las partes. Adviértaseles que contra la misma pueden interponer recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, que deberán interponer por escrito en este juzgado dentro de los veinte primeros días siguientes a aquél en que se les notifique esta resolución.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta mi sentencia. Incorpórese a las actuaciones. Lo pronuncio, mando y firmo.

