

SAP Las Palmas 2.6.2008: Nulidad radical de contrato de aprovechamiento por turno celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 42/1998. Imposibilidad de aplicar la Directiva 94/47 por no haber vencido el plazo para su transposición pero declaración de nulidad por aplicación del art. 10 de la LCU en relación con la interpretación de la conducta del vendedor a la luz de las obligaciones administrativas que le impone la Ley de Turismo de Canarias.

El objeto de la sentencia ha sido recurrente en los años que median entre la entrada en vigor de la Directiva 94/47/CEE: El comprador que insta la nulidad del contrato celebró un contrato de "multipropiedad" con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 42/1998 por el que se le transmitía la "copropiedad" de un apartamento que finalmente resultó no pertenecer al vendedor, resultando haber adquirido un derecho de carácter personal no inscribible en el Registro de la propiedad. La sentencia recuerda la inexistencia de eficacia horizontal de las Directivas con anterioridad a su fecha límite de transposición y estudia la nulidad del contrato a la luz de la LCU, con la particularidad de que, a) a pesar de negar la nulidad contractual por contravención de la norma (administrativa) de Ordenación del Turismo de Canarias, las cláusulas del contrato han de interpretarse a la luz de la misma con el fin de verificar el desequilibrio que alega el demandante; b) también tiene en cuenta la Disp. Trans. 2ª de la Ley 42/1998 que obliga los regímenes preexistentes a adaptarse a dicha norma en el término de dos años desde su entrada en vigor; dados los términos indefinidos del contrato, además de pactarse estipulaciones únicamente favorables a la vendedora que deben reputarse abusivas, al perjudicar de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor, comportando en el contrato una posición de desequilibrio (en especial la cláusula quinta, que desvela las desiguales consecuencias de la falta de pago del comprador en relación con las consecuencias del incumplimiento del vendedor), el demandante, como consumidor adquirente, no podía conocer la naturaleza real u obligacional del derecho que estaba comprando, ni su verdadero alcance y contenido, conteniendo sobre las mismas una información inveraz, con infracción de la buena fe y del justo equilibrio de las prestaciones que según la Audiencia lo hacen radicalmente nulo, sin que el transcurso del tiempo ni el uso de una semana verificado por el actor en el año 1999 pueda sanarlo.

Carmen González