

Una pareja pagó medio millón por una semana

Una juez anula un contrato de multipropiedad por falta de claridad y pactos abusivos

PERE RÍOS, Barcelona

"Falta de claridad y pactos abusivos". Ésas son las características que definen un contrato de multipropiedad de medio millón de pesetas que suscribió en 1994 un matrimonio de condición humilde de Sabadell y que ahora ha anulado una juez de esa ciudad. La magistrada considera en la sentencia que estos hechos provocan una "falta de equilibrio entre las prestaciones de las partes, con perjuicio de los consumidores".

Hasta la reciente entrada en vigor de la ley que regula el régimen de multipropiedad de las viviendas, se han denunciado numerosas prácticas engañosas para los consumidores. Sin embargo, muy pocos casos han llegado a los tribunales, pues se trataba de cantidades no muy elevadas que los perjudicados preferían perder antes que iniciar un pleito civil que, como en este caso, puede durar casi cinco años.

Sin embargo, Miquel García Ivorra y María Olcina Blasi decidieron afrontar esos inconvenientes. Ahora, la magistrada María Planes, titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Sabadell, les ha dado la razón y ha ordenado que se les devuelva el medio millón de pesetas que pagaron y los intereses legales desde que el abogado David Torras Llauredó presentó la demanda.

El contrato se firmó el 17 de diciembre de 1994 entre la pareja y la sociedad Atlas New Holiday System, SL. De esta manera compraron una semana en un apartamento situado en un bloque del municipio alicantino de Alfaz del Pi. La sentencia considera que existen "ejemplos abundantes" sobre la falta de claridad del contrato. En realidad el bloque adonde fueron a parar está inscrito en el registro de la propiedad de Callosa d'Ensarria. Del mismo modo, el contrato alude a que la empresa está facultada para comercializar en régimen de multipropiedad

"en base a un contrato de exclusiva de venta", al que no se hace ninguna referencia más ni se proporciona copia a los usuarios, puntualiza la juez.

Sin embargo, lo más llamativo, afirma la sentencia, son las condiciones de pago: 100.000 pesetas se entregaron al firmar el contrato y el resto habían de ser financiadas necesariamente por la entidad bancaria que proporciona la empresa vendedora. Si la entidad no concedía el crédito "por razones imputables al comprador", el contrato se rescindía de forma automática, "no dando lugar a ningún tipo de reclamación por la parte compradora".

La identidad del vendedor

La juez explica que "como la vendedora no es, en realidad, la propietaria del apartamento, no se compromete a otorgar escritura pública". La sentencia matiza que "en realidad los compradores hubieran tenido dificultades" para exigir la escritura porque "desconocen quién es el propietario y la exacta descripción registral del apartamento".

La juez explica que en el momento de concesión de la escritura se dan "otras estipulaciones sorprendentes". Así, la vendedora se arroga la representación de los compradores ante el propietario y éstos se limitarán a "ratificar la compra efectuada". Además pagarán la cantidad que se determine por "gastos de gestión".

TRIBUNALES ▷ Pleito civil

Una sentencia anula un contrato con una empresa de multipropiedad

JOSÉ FERNÁNDEZ

La magistrada del juzgado de instrucción número 5 ha anulado mediante una sentencia el contrato que suscribieron en diciembre de 1994 un matrimonio de Sabadell con la empresa barcelonesa de multipropiedad Atlas New Holiday System SL y ha condenado a la sociedad a pagar a la pareja medio millón pesetas y hacerse cargo de las costas del juicio.

La esposa recibió una llamada telefónica en la que le comunicaban que le había tocado una viaje de una semana para ella y su marido. Los citaron en un hotel, en el que junto a otros interesados estuvieron unas cuatro horas.

En una sala varios promotores daban explicaciones acerca de las ventajas de suscribir un contrato de multipropiedad. Cuando alguien se comprometía, los vendedores lo anunciaban a los presentes y les animaban a aplaudirles.

Ellos también firmaron el contrato. En el acto se comprometieron a pagar 100.000 pesetas en tres letras de cambio y rellenaron un impreso solicitando a un banco un préstamo de 400.000 pesetas.

Poco tiempo después de regresar a su domicilio les visitó un representante de Atlas y les pidió

el número de su cuenta bancaria, para domiciliar las letras.

El contrato les daba derecho un año a una semana de estancia en un apartamento de Alfaz del Pi (Alicante), por tiempo indefinido. Pero a partir del tercer año, debían pagar una denominada «cuota de afiliación».

Sin embargo, pasada la euforia inicial, se dieron cuenta de que habían firmado un contrato que en realidad no les interesaba.

El abogado de la pareja, David Torras Llauredó, demandó en abril de 1998 a Atlas y solicitó la nulidad del contrato y que les devolviesen el dinero que habían pagado.

Argumentos de la juez

La juez le ha dado la razón basándose en una directiva de la CEE de octubre de 1994. La Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios, el Estatuto del Consumidor y un real decreto de 1984 sobre protección de los consumidores.

En la sentencia, la magistrada pone de relieve los abusos e incongruencias del contrato. Refiere que no hay constancia del «contrato de exclusiva» entre Atlas y una sociedad desconocida, que prodría ser la propietaria de los apartamentos.

Otro defecto es la referencia a la inscripción de los apartamentos en el registro de la propiedad.

Sólo se menciona «las fincas registrales número 13.827 y otras». También Atlas obvió especificar el significado de las siglas «R.C.I.», a pesar de que el contrato indicaba que a R.C.I. le correspondía la cuota de afiliación del dinero que pagaban.

En otro párrafo alude a los «pactos abusivos». Uno de ellos es la ineludible necesidad de que las 400.000 pesetas se financiasen «con una entidad prestataria que proporciona la vendedora». Además, si el banco no les daba el préstamo, no podían reclamar las 100.000 pesetas de las letras.

Otra cuestión es que, según la juez, los compradores habrían tenido dificultades para conseguir la escritura pública del derecho adquirido, «ya que desconocían quién es el propietario y la exacta descripción registral del apartamento». No obstante, Atlas se arrogaba la representación de los compradores ante el propietario. La pareja sabadellense sólo podía «ratificar la compra efectuada en su nombre», pero, eso sí, debían pagar a Atlas «la cantidad que ésta se sirviese indicarles sin ninguna determinación previa, en concepto de 'gastos de gestión'».

La juez considera que el contrato de préstamo de las 400.000 pesetas es válido y que, por tanto, el banco no debe devolverles los intereses pagados ■