

Nulidad de contrato por dolo consistente en el empleo de un lenguaje complicado y evasivo, encubridor de derechos del consumidor

Todo contrato para ser válido precisa de consentimiento libre de los contratantes - si la declaración de voluntad prestada es viciada por dolo, el contrato es anulable en el plazo de cuatro años. Dolo en los contratos consiste en una actuación o maquinación insidiosa cuyo fin único es inducir a la otra parte a celebrar el contrato, que de haber conocido el engaño no hubiera firmado. La SAP de Barcelona de 29 enero 2009 (JUR 2009/142081) acoge la demanda de dolo en el caso de un contrato de multipropiedad. La sentencia subraya que aunque la Ley 42/1998, de Multipropiedad (art. 10.2) parece limitar el ejercicio de la acción de nulidad a los supuestos de falta de veracidad de la información contractual proporcionada, lo correcto es entender que al contratante consumidor le corresponde dicha acción en todos los casos mencionados por el Código Civil, dolo incluido.

El contrato aparentemente contiene toda la información requerida por la Ley y sin embargo, la Audiencia entiende que es engañoso. Se regula clara y llanamente la facultad resolutoria del empresario en el caso de incumplimiento, pero los derechos del consumidor que por disposición legal deben constar en el contrato, no se exponen allí directamente sino que se establece en una de las cláusulas que el contenido del pacto se adapta a la Ley 42/1998 y la Directiva Europea correspondiente, remitiendo para más detalles a uno de los anexos. Dicho anexo está lleno de informaciones minuciosas e irrelevantes, escritas en letra pequeña, carente de punto y aparte, entre las cuales deliberadamente se “esconde” el derecho de libre desistimiento del consumidor esperando que una persona no versada en leyes se canse de leer tanta información. Además, según el contrato, éste solo podrá anularse por “causas justificadas y consensuadas, siempre que no se haya pagado la totalidad del precio convenido”, lo que a juicio de la Audiencia constituye una información engañosa, ya que se menciona solo uno de varios presupuestos en los que legalmente cabe resolver el contrato (disenso mutuo), dando a entender que es único y exclusivo. La imposición de gastos al consumidor en caso de desistimiento tampoco está justificada y vulnera abiertamente el art. 10.2 de la Ley de Multipropiedad. Por todo ello, la sentencia entiende que la empresa incurrió en falta de veracidad de la información proporcionada e indujo a los consumidores a la contratación mediante técnicas agresivas.

La maquinación insidiosa es difícil de probar ante los tribunales, pues la decisión comentada atrae atención. En la práctica abundan contratos farragosos y escritos en letra pequeña y no por eso se declaran nulos por dolo. Parece que en este caso la remisión de los derechos más importantes del consumidor a un anexo con letra diminuta no tiene peso suficiente para que se anule el contrato, porque falta la prueba de la influencia directa de la “farragosidad” en la voluntad contractual del consumidor. Por ello se alude a la falta de veracidad de la información sobre la resolución contractual para reforzar el argumento de la estimación de la demanda. Pero cuando la propia Ley de Multipropiedad solo menciona uno de los presupuestos en los que el consumidor puede recurrir a la acción de nulidad, sugiriendo por ello que es el único, es un defecto subsanable mediante la interpretación judicial. Y cuando lo hace un contrato, es mentira gorda, capaz de aniquilar el acuerdo. Tengo mis dudas sobre la decisión de la AP de Barcelona.

Karolina Lyczkowska