

INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL EN CONTRATO DE MANTENIMIENTO POR CAMBIO EN NORMAS ADMINISTRATIVAS

José Ignacio Atienza López

*Letrado de la Administración de Justicia.
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

EXTRACTO

En el presente caso se trata de poner de manifiesto uno de los problemas más habituales que acontecen en el seno de las comunidades de propietarios, en relación con los contratos diversos que este tipo de comunidades pactan con las empresas que dan servicio a la comunidad: los cambios administrativos en determinadas materias que provocan una diferente forma de interpretar y aplicar el contrato pactado. En concreto el caso planteado alude al problema de los contratos de mantenimiento de ascensores, que se trata de una materia fuertemente condicionada por la normativa administrativa de aplicación obligada. La interpretación de los contratos ya firmados, vigentes y en ejecución en materia de mantenimiento de ascensores, no puede ser realizada unilateralmente por una de las partes aprovechando de forma oportunista una reforma de normas administrativas, pues ha de estarse a la interpretación literal de sus palabras.

Palabras clave: comunidad de propietarios, ascensores, incumplimiento contractual y norma administrativa.

Fecha de entrada: 18-12-2016 / Fecha de aceptación: 29-12-2016

ENUNCIADO

Una comunidad de propietarios, parte demandada en un pleito, firmó en fecha 3 de enero de 2005 con la actora Chinder, SA un contrato de mantenimiento de un ascensor instalado en la finca. El contrato adquiriría vigencia el día 17 del mismo mes y año, siendo sus principales disposiciones generales las que se indican a continuación: la duración del contrato era de cinco años prorrogables con una bonificación del 5%, si no hubiese denuncia del contrato por ninguna de las partes el mismo quedaba prorrogado por iguales periodos y ambas partes podían resolver el contrato libremente antes del cumplimiento de su plazo de vigencia, en cuyo caso se establecía una indemnización por daños y perjuicios en los términos pactados. El precio del contrato era de 108 euros al trimestre, más el IVA legal en cada momento, pagadero por trimestres anticipados en los 10 días primeros de cada trimestre y en caso de impago de recibos el demandado abonaría por demora un interés que sería el tipo del legal en ese momento. El precio se revisa cada 1 de enero del año natural correspondiente de acuerdo con el índice de precios al consumo (IPC) interanual fijado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Además, 90 días antes de la prórroga del contrato, la comunidad de propietarios podía rechazar tal prórroga denunciando el contrato.

La empresa demandante realizaba una visita de mantenimiento del aparato elevador de forma trimestral, pero se ha producido un cambio en la normativa administrativa reguladora en materia de mantenimiento de ascensores que ha permitido a la empresa Chinder, SA realizar menos visitas a la comunidad, al margen de la atención que ha de dar a cada avería puntual que pudiera producirse, y siempre que ello no afecte al adecuado mantenimiento del aparato. La comunidad de propietarios a la vista de ello, ha decidido unilateralmente dejar de pagar determinadas cuotas de precio trimestral ante la reducción de visitas (en concreto ha dejado de pagar cinco facturas), dejando de pagar desde octubre de 2013 los trimestres que le ha parecido oportuno. La comunidad no ha denunciado queja alguna por defectos en el mantenimiento del ascensor, ni ha denunciado que la empresa no haya atendido todas las averías puntuales que hayan tenido lugar. Por la empresa de mantenimiento se presenta demanda de juicio monitorio en reclamación del importe de las cinco facturas, y la comunidad se ha opuesto a esta acción. Ante esta situación, y con ánimo de evitar el pleito, la empresa de mantenimiento ha hecho una nueva oferta a la comunidad incorporando los cambios administrativos por visita cuatrimestral y ofreciendo un nuevo precio anual más ventajoso para la comunidad, lo cual data del 1 de diciembre de 2015.

Igualmente, por la comunidad demandada se considera que hay una abusividad en el cálculo de las cuotas por parte de la empresa demandante pues la cuota trimestral ahora es de nada menos que 190 euros, cuando en un inicio era de 108 euros, lo cual no acepta aunque tampoco aporta sus razones y cálculos que justifiquen tal alegato de abusividad por su parte.

¿Es jurídicamente correcto lo realizado por la comunidad demandada? ¿Puede el cambio en la norma administrativa dar cobertura al impago de cuotas?

Cuestiones planteadas:

- Interpretación de los contratos.
- Efectos de la reforma de la norma administrativa en un contrato privado.
- ¿Cabe la interpretación unilateral del contrato con cobertura en tal reforma?

SOLUCIÓN

Por la empresa Chinder, SA actora se ejercita una acción de reclamación de cantidad vía juicio monitorio reclamando los importes de cinco facturas impagadas por la comunidad demandada, al amparo de los artículos 1.091, 1.256, 1.255, 1.542 y ss. del CC, como consecuencia del incumplimiento contractual unilateral de pago verificado por esta; a ello se opone la demandada por entender que tales importes no son debidos al ser la actora quien debió haber reducido las cantidades a cobrar como consecuencia de una modificación legal de una norma administrativa que más adelante se reseñará.

Los hechos imprescindibles para establecer en su adecuado contexto el objeto de la litis son los siguientes: la comunidad de propietarios, parte demandada, firmó en fecha 3 de enero de 2005 con la actora Chinder, SA un contrato de mantenimiento de un ascensor instalado en la vivienda. El contrato adquiriría vigencia el día 17 del mismo mes y año, siendo sus principales disposiciones generales las que se indican a continuación: la duración del contrato era de 5 años prorrogables con una bonificación del 5%, si no hubiese denuncia del contrato por ninguna de las partes el mismo quedaba prorrogado por iguales periodos y ambas partes podían resolver el contrato libremente antes del cumplimiento de su plazo de vigencia, en cuyo caso se establecía una indemnización por daños y perjuicios en los términos pactados. El precio del contrato era de 108 euros al trimestre, más el IVA legal en cada momento, pagadero por trimestres anticipados en los 10 días primeros de cada trimestre y en caso de impago de recibos el demandado abonaría por demora un interés que sería el tipo del legal en ese momento. El precio se revisa cada 1 de enero del año natural correspondiente de acuerdo con el IPC interanual fijado por el INE.

Resulta esencial examinar cuáles eran las obligaciones de la empresa actora en dicho contrato, sintetizándose las mismas en el mantenimiento de la instalación comprendiendo ello la «revisión periódica» de la misma además de atención de averías, inspecciones, propuestas de reparación, etc. Para dicha revisión periódica no quedaba especificado que hubiera de realizarse de

forma mensual, bimensual, trimestral, cuatrimestral, semestral, ni anual, quedando, por lo tanto, a criterio de la demandante y de la normativa administrativa vinculante en la materia acordada por el Ministerio de Industria y Energía la frecuencia y periodicidad en que se verificarían tales visitas de inspección, con tal de que el mantenimiento del ascensor fuese el adecuado y contratado.

Sobre este extremo debemos destacar que en su escrito de oposición la comunidad de propietarios no alega ni una sola queja sobre que el mantenimiento del ascensor por parte de la actora no fuese el adecuado, ni tampoco hace constar que haya existido un aviso de avería en estos 10 años que no haya sido atendida por la actora o lo haya sido de manera insatisfactoria, y que por lo tanto se estaba verificando el mantenimiento a plena satisfacción del cliente, reconociéndose con ello que la actora ha cumplido con todas sus obligaciones contractuales de mantenimiento. Por lo tanto el precio a pagar por la comunidad demandada lo era en la forma y cantidad pactadas ya reseñada, por el mantenimiento de su ascensor, y no por la realización de un mayor o menor número de visitas de inspección o mantenimiento del aparato elevador. El precio contratado no se fijó por número de visitas de mantenimiento. Por el demandado no se ha realizado en sus alegaciones ni una sola imputación de incumplimientos contractuales a la actora en materia de mantenimiento del ascensor.

Por el contrario, la obligación principal (entre otras que no afectan a la litis) de la demandada era «atender puntualmente el pago de las facturas de Chinder, SA», cosa que no ha realizado como la propia parte demandada reconoce expresamente desde octubre de 2013, pues un cambio de normativa administrativa que se analizará con posterioridad, entiende que le permite unilateralmente cumplir el contrato a su propio arbitrio pagando lo que le parece oportuno en cada momento, con infracción del artículo 1.256 del CC, pero sin poder acreditar de forma alguna que el mantenimiento del ascensor no fuese el adecuado.

En el BOE de 22 de febrero de 2013 y con vigencia desde el día siguiente, se publica el Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción técnica complementaria AEM 1 «Ascensores» del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre, norma administrativa del Ministerio de Industria en cuya disposición adicional sexta, referida a «Ascensores existentes», se regula que «Los ascensores cuya puesta en servicio se hubiera efectuado con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto seguirán rigiéndose por las prescripciones del reglamento que les haya sido de aplicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2.4 de la Instrucción técnica complementaria AEM 1, aprobada por este real decreto».

Dicho apartado 2.4 señala que esta Instrucción técnica complementaria solo se aplicará a los ascensores ya existentes únicamente en lo que se refiere a las prescripciones relativas al mantenimiento, modificaciones importantes e inspección de los mismos. Pues bien, en materia de mantenimiento (nueva regulación que sí era aplicable al ascensor de la comunidad demandada) la norma modificada dice que «Las empresas conservadoras deberán realizar visitas para el mantenimiento preventivo de los ascensores, al menos, en los siguientes plazos: 5.3.2.1 Ascensores en comunidades de propietarios y ascensores con velocidad no superior a 0,15 m/s: cada cuatro

meses; a estos efectos, se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente que sirve de residencia habitual, permanente o temporal, para una sola familia».

Este cambio en la norma administrativa, vinculante para la actora, es el que entiende la parte demandada que le legitima para incumplir el contrato sin contar en absoluto con la otra parte; el demandado manifiesta haber contactado con la actora para pactar una reducción del precio que pagaba, sin prueba alguna de los citados contactos más allá de su mera declaración; no hay ni el más mínimo indicio de que exista hoy una negociación con Chinder, SA para firmar un nuevo contrato. El único documento que adjunta con su oposición al requerimiento de pago no es una nueva propuesta de honorarios con reconocimiento de abuso contractual por parte de la actora, como el demandado interesadamente interpreta, sino una oferta de contrato de mantenimiento nuevo con innovaciones en las inspecciones cuatrimestrales (como ordena la norma administrativa), por si el demandado quiere aceptar la nueva oferta, pero en modo alguno hay relación de causa efecto entre los incumplimientos del demandado que se inician el 1 de octubre de 2013 y la nueva oferta de contrato de la actora que data de 1 de diciembre de 2015, es decir, más de dos años después. No está de más recordar a la comunidad demandada que, con las aportaciones documentales que obran en autos aportadas por las dos partes, el contrato que firmó con Chinder, SA el 3 de enero de 2015 sigue hoy vigente por haber quedado renovado automáticamente el pasado 17 de febrero de 2015 por otros cinco años más, como también sería oportuno que el demandado justificase la causa de que (sin coste alguno para el mismo) no haya hecho denuncia del contrato 90 días antes de la fecha citada de 17 de febrero de 2015, como forma pactada por él para poner término al contrato de mantenimiento.

Frente a ello, el demandado ha dejado de pagar según su antojo arbitrario y discrecional las facturas correspondientes al 4.º trimestre de 2013, 2.º y 4.º de 2014 y 3.º y 4.º de 2015, que son las reclamadas por la actora, pero sin haber alegado ni conseguido acreditar que el servicio de mantenimiento de su ascensor no se esté verificando adecuadamente por la demandante. Ello choca frontalmente con los artículos 1.091 (las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos) y 1.256 del CC (la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes).

La modificación de la normativa administrativa que se ha reseñado era vinculante para la demandante y le permitía modificar la frecuencia de sus visitas de inspección para poder realizarlas cada cuatro meses (pues este extremo de la regulación modificada sí era retroactivo), lógicamente de forma distinta a como se verificarían cuando eran mensuales, con tal de que el mantenimiento comprometido del aparato elevador fuera el adecuado; desde el año 2013 en que se aplica la modificación administrativa, insistimos en que ninguna anomalía en el mantenimiento ha podido acreditar la comunidad demandada. Ahora bien, es plenamente reprochable a esta que se acoja a una modificación administrativa que no tiene a la demandada como destinataria para imponer que el cumplimiento del contrato deba realizarse ahora de forma distinta, modificando unilateralmente la totalidad del apartado 9 del clausulado del contrato sin contar con la contraparte, decidiendo a su antojo lo que debe o no pagar, mientras que Chinder, SA sigue manteniendo el ascensor. El cambio en la norma administrativa no afecta a los precios pactados con anterioridad en contratos

privados ajenos a la propia norma en esta materia, y tratar de recurrir a un párrafo de la exposición de motivos (que no es derecho positivo vinculante para ningún operador jurídico) para imponer sus criterios no negociados a la actora incumpliendo el contrato firmado, solo puede conducir a la estimación de la demanda por vulnerar los artículos 1.091 y 1.256 del CC, ya citados. No es comprensible que la comunidad demandada quiera seguir manteniendo la vigencia del contrato para seguirlo incumpliendo, en lugar de haberlo denunciado en los 90 días previos al 17 de febrero de 2015 para poner fin al mismo o bien alternativamente haberse acogido a la nueva oferta de contrato que le supondría un ahorro sustancial al año.

Igualmente debe rechazarse el alegato segundo que realiza la comunidad demandada sobre cálculo abusivo de los importes a pagar, pues denunciar una abusividad en el cálculo aritmético a la actora sin expresar cuál es el cálculo que entiende el demandado como correcto con expresión del importe resultante, no es la mejor manera de pretender sacar adelante esta alegación; efectivamente, la cantidad trimestral pactada en el año 2005 lo era por importe de 108 euros pero lo era sin incluir el IVA de hace 10 años, tipo de IVA que ha podido irse modificando en este periodo decenal para este tipo de actividad económica, y a ello hay que añadir que el cálculo pactado del importe trimestral se revisaba cada año natural con arreglo al IPC interanual a fecha 1 de enero de cada año, y en este punto es comprensible que el demandado quiera fijarse solo en los buenos IPC obtenidos por nuestra economía en los años 2014 y 2015, pero se le debe recordar que en los años 2006, 2007, 2010 y 2012 este índice estadístico fue del 2,70, 4,20, 3,00 y 2,90 respectivamente como ejemplos significativos, y esos índices también elevaron su factura. Además de ello, debe tenerse en cuenta que los importes reclamados por la actora en las cinco facturas son importes impagados y con arreglo al apartado 9.2 del clausulado del contrato vigente, si el demandado impagaba los recibos, tendría que abonar un interés mensual por demora desde el momento en que se produjera la obligación de pago equivalente al interés legal del dinero vigente en ese momento, resultando ilusorio pretender que el incumplimiento contractual de pago de una de las partes no conlleve una sanción por el impago. Es todo ello lo que justifica el importe de las dos últimas facturas por impago que ascienden a 190 euros cada una, y sin que el demandado indique con sus cálculos cuál es el importe de factura trimestral impagada que estima correcto.

Así pues la conclusión del caso debe ser clara; los cambios administrativos de normativa que en esta materia puedan tener lugar no pueden autorizar a que, unilateralmente, una de las partes sin contar con la otra pueda proceder a modificar a su antojo de forma discrecional la ejecución de un contrato vigente.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, arts. 1.255, 1.256, 1.124 y 1.091.