

## CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS. CLÁUSULAS ABUSIVAS: LARGA DURACIÓN Y DESISTIMIENTO UNILATERAL

**Casto Páramo de Santiago**

*Fiscal (Fiscalía Provincial de Madrid)*

---

### EXTRACTO

Los contratos de mantenimiento que se realizan por empresas con particulares o con comunidades de propietarios normalmente se realizan a través de cláusulas predispuestas por el empresario sin que el consumidor pueda negociar o modificar ninguna de ellas (contrato de adhesión), pues en otro caso no sería posible dicho servicio, y que frecuentemente afectan a la duración del contrato y al derecho al desistimiento unilateral que tiene el consumidor y que resulta limitado al imponerle una pena o consecuencia económica para indemnizar los daños y perjuicios que pudieran ocasionarle al empresario. Esas cláusulas serán tenidas por abusivas al infringir las leyes que protegen a los consumidores y usuarios.

**Palabras claves:** contrato de prestación de servicios, cláusulas abusivas: larga duración y desistimiento unilateral.

---

*Fecha de entrada: 04-07-2014 / Fecha de aceptación: 09-07-2014*

## **ENUNCIADO**

La comunidad de propietarios sita en esta ciudad es demandada por la empresa de ascensores en reclamación de daños y perjuicios con base en la resolución unilateral del contrato de mantenimiento del servicio de ascensores que tenía suscrito desde 2001 con dicha comunidad, con una duración de 10 años, con prórroga automática, que comunicó, reclamándose el perjuicio en virtud de lo dispuesto en las estipulaciones del citado contrato, en la que, además de establecer el plazo de 10 años y la denuncia en forma en plazo de 180 días, indica que para el supuesto de que el cliente decidiese de forma unilateral resolver el contrato antes de su vencimiento, se establece que deberá indemnizar a la compañía de ascensores en concepto de daños y perjuicios.

*Cuestiones planteadas:*

- Contrato de prestación de servicios: consideración de las cláusulas de larga duración y de desistimiento unilateral bajo indemnización de daños y perjuicios.

## **SOLUCIÓN**

Estamos en presencia de un contrato de prestación de servicios de mantenimiento de ascensores entre una comunidad de propietarios, consumidor, celebrado con una empresa de mantenimiento de ascensores, bajo condiciones generales de contratación, a modo de contrato de adhesión, donde se plantea por un lado la consideración de abusiva o no de la cláusula, así como de la pena pactada para el supuesto de ejercicio unilateral del desistimiento del contrato, su alcance y posible moderación judicial.

No se trata por tanto de negar la validez del contrato de adhesión, sino de someter a control legal y judicial determinadas cláusulas contractuales, a fin de evitar que una de las partes sufra perjuicios que no sean tolerables en derecho, bajo el pretexto del principio *pacta sunt servanda*, ya que al someter al contratante a pactos o cláusulas que se incluyen en todos los contratos que una parte celebra y ella misma redacta, y que se imponen a todos los que quieren contratar con ella ese tipo de servicio, comportan una grave limitación al principio de autonomía de la voluntad, lo cual ha generado un cuerpo legislativo cuyo objetivo es el control de esas cláusulas, evitando con ello el ejercicio abusivo.

Inicialmente debe indicarse que a la vista de la legislación pueden considerarse abusivas dichas cláusulas.

Ya la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, dice que se reputarán abusivas las cláusulas «que

tengan por objeto o por efecto el prorrogar automáticamente un contrato de duración determinada si el consumidor no se manifiesta en contra, cuando se ha fijado una fecha límite demasiado lejana para que el consumidor exprese su voluntad de no prorrogarlo». Igualmente esta directiva ha sido incorporada a nuestro ordenamiento interno a través de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, de 13 de abril de 1998, cuyo objeto, entre otros y según se indica expresamente en la Exposición de Motivos, es la transposición de aquella directiva, y en cuya disposición adicional primera se prevé que serán nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas abusivas, entre las cuales se contemplan «las que prevean la prórroga automática de un contrato de duración determinada si el consumidor no se manifiesta en contra, fijando una fecha límite que no permite de manera efectiva al consumidor manifestar su voluntad de no prorrogarlo».

En este sentido, la cláusula de prórroga automática sería abusiva con la aplicación del artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya que se produce desde luego la fractura del principio de buena fe y del equilibrio en la relación sinalagmática propia del contrato de la naturaleza descrita dado que la automática prórroga determina una facultad diversa a cada parte una vez ha transcurrido el periodo pactado, de poner fin al negocio jurídico, fijándose solo respecto de una de las partes el importe de la indemnización en caso de incumplimiento.

Además la trascendencia de la reforma de la Ley 26/1984 llevada a cabo por la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de consumidores y usuarios, asumida después en el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores –RDL 1/2007– supone una plasmación positiva en los contratos de prestación de servicios de la prohibición de cláusulas que establezcan plazos de duración excesiva.

Así la conclusión de nulidad de la cláusula de duración dilatada en el tiempo tiene también acogida expresa a la luz de la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, que viene a modificar tanto el artículo 10 bis como la disposición adicional primera, y, en relación con esta, la introducción de la cláusula, tachada de por sí de abusiva, 17 bis: Las estipulaciones que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en el contrato, en particular en los contratos de prestación de servicios o suministro de bienes de tracto sucesivo o continuado, la imposición de plazos de duración excesiva, la renuncia o el establecimiento de limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor a poner fin a estos contratos, así como la obstaculización al ejercicio de este derecho a través del procedimiento pactado.

Igualmente el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 62, señala: Contrato. 1. En la contratación con consumidores y usuarios debe constar de forma inequívoca su voluntad de contratar o, en su caso, de poner fin al contrato. 2. Se prohíben, en los contratos con consumidores y usuarios, las cláusulas que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor en el contrato. 3. En particular, en los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado se prohíben las cláusulas que establezcan plazos de duración excesiva o limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor y usuario a poner fin al contrato. El consumidor y usuario podrá ejercer su derecho a poner fin al contrato en la misma forma en que lo celebró, sin ningún tipo de sanción o de

cargas onerosas o desproporcionadas, tales como la pérdida de las cantidades abonadas por adelantado, el abono de cantidades por servicios no prestados efectivamente, la ejecución unilateral de las cláusulas penales que se hubieran fijado contractualmente o la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados. 4. Los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado deberán contemplar expresamente el procedimiento a través del que el consumidor y usuario puede ejercer su derecho a poner fin al contrato.

Después de lo manifestado debemos afirmar que la cláusula contractual es nula por abusiva, y no solo porque así lo señala el artículo 83.1 del RDL en cuanto que las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas, pues también podría ser de aplicación el propio artículo 6.3 del Código Civil, en cuanto que los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, y el referido contrato se celebró en el año 2001 y debió adaptarse a las previsiones de la Ley 44/2006, como dicha norma recogía, en el plazo de dos meses.

Por tanto, las cláusulas debatidas, en cuanto a su sistema de prórroga tácita y automática, salvo notificación expresa de desistimiento, con exigencia de preaviso, y en cuanto a la rigurosa penalización de su resolución, entran claramente en el ámbito de la nulidad radical de las cláusulas abusivas pues su duración está fijada por un plazo injustificadamente largo, que contradice el natural derecho al desistimiento de los arrendamientos de obra y servicios, e impone condiciones gravosas y desproporcionadas, que lesionan las expectativas razonables de las partes contratantes, pues se acredita que el servicio de mantenimiento de ascensores puede obtenerse libremente en el mercado de modo más ventajoso para la comunidad demandada. La prórroga automática establecida mientras no se denuncie con antelación a la fecha del vencimiento resulta abusiva, ya que limita *de facto* la facultad de desistir y restringe la manifestación efectiva de la voluntad del consumidor al imponerla con un dilatado tiempo antes de concluido el plazo, con el efecto añadido de que el consumidor queda vinculado como mínimo por otros 10 años más, duración que convierte a la cláusula en abusiva en tanto le impide, en exclusivo beneficio de la actora y sin contraprestación ni utilidad para la demandada, contratar con otra empresa del sector en condiciones más favorables para obtener un mejor servicio, limitando de esta forma sin contrapartida e injustificadamente su libertad de contratación. Así pues la cláusula penal establecida y ligada a una cláusula de prórroga tácita que sería nula ha de seguir la condición de esta, ya que si es nula la cláusula de prórroga automática por un plazo injustificadamente largo, nula será la cláusula penal ligada a ella. En consecuencia, ninguna responsabilidad contractual puede derivarse por el desistimiento unilateral del contrato de mantenimiento de ascensores efectuado por la comunidad demandada. En este mismo sentido se han pronunciado, entre otras muchas, las sentencias de la Sala Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Navarra de 26 de marzo, de la Audiencia de Barcelona de 6 de febrero de 2003, de la Audiencia Provincial de Murcia de 4 de febrero de 2003 y de la Audiencia Provincial de Cantabria de 20 de enero de 2003, entre otras.

No obstante, debe indicarse el efecto que dicha declaración produciría en la pena fijada en el contrato, y en su caso su posible moderación por el órgano judicial que conociera del procedimiento, al estar en presencia de un contrato con consumidores y usuarios celebrado bajo condiciones generales en donde el consumidor no ha negociado dichas cláusulas, sino que han sido predisuestas por la empresa de mantenimiento.

El establecimiento de una pena convencional añadida al ejercicio del desistimiento unilateral debe considerarse abusiva, se opone al principio de buena fe contractual, solo aplicable a una de las partes, y sin posibilidad de moderación. En este sentido debe indicarse que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea prohíbe la moderación de la cláusula declarada abusiva (Sentencia de 14 de junio de 2012). Desde el punto de vista de la LCGC hay que decir que, si bien permite al juez la aclaración de la eficacia del contrato declarando la nulidad del mismo solo cuando la cláusula afecte a un elemento esencial del contrato o determine una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada, es conforme con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos.

Parece evidente que someter a una pena convencional el desistimiento unilateral de un contrato de larga duración, al que se adhirió la comunidad de propietarios, tiene carácter abusivo, al estar predispuesta no ser proporcional con las prestaciones de las partes, ser aplicable solo al consumidor y por tanto en beneficio de la empresa de mantenimiento.

Finalmente debe decirse que el Tribunal Supremo tiene como doctrina jurisprudencial que la declaración de una cláusula abusiva predispuesta bajo condiciones generales, que prevea de forma expresa una pena convencional en caso de desistimiento unilateral, no permite al juez moderar de manera equitativa de pena convencional predispuesta, sin perjuicio del contenido indemnizatorio que pueda derivarse de la resolución contractual efectuada.

En conclusión, en el presente caso debería ser declarada como abusiva la cláusula de duración de años así como la referida a la pena convencional prevista para el desistimiento unilateral, lo que daría lugar inicialmente a la desestimación de la demanda interpuesta por la empresa de mantenimiento de ascensores.

#### *Sentencias, autos y disposiciones consultadas:*

- Código Civil, art. 6.3.
- Ley 26/1984 (General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), art. 10 bis.
- Ley 44/2006 (Mejora de la protección de los consumidores y usuarios), art. 17 bis y disp. adic. primera.
- RDLeg. 1/2007 (Defensa de los Consumidores y Usuarios), arts. 62 y 83.1.
- STJUE de 14 de junio de 2012.
- SSTS de 7 de junio de 2002, 24 de noviembre de 2005, 26 de junio de 2006 y de 14 de marzo de 2013.
- SAP de Cantabria de 20 de enero de 2003.
- SAP de Murcia de 4 de febrero de 2003.
- SAP de Barcelona de 6 de febrero de 2003.