

CIVIL

CONTRATO DE MANTENIMIENTO.
CLÁUSULAS ABUSIVAS
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
69/2006

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO

Magistrada

ENUNCIADO

Una comunidad de propietarios concertó un contrato de mantenimiento con una empresa de reparación e instalación de ascensores. Una de las cláusulas de la misma, tras establecer el plazo de vigencia del contrato de 10 años, adoptó la prórroga tácita como sistema de renovación, considerando así tácitamente prorrogado el contrato por otro período del mismo tiempo inicial de manera sucesiva, mientras una de las partes no lo denunciase con 90 días de antelación a su vencimiento, y existiendo, en caso de resolución anticipada, una indemnización para la empresa de mantenimiento. La comunidad de propietarios, pasado un año de la primera renovación sin denuncia, solicita la declaración de nulidad de la referida cláusula, por tener la intención de contratar con otra empresa que les ofrecía mejores condiciones económicas, alegando el carácter abusivo del tiempo pactado inicialmente y de tal sistema de renovación.

CUESTIONES PLANTEADAS:

La renovación automática en los contratos de larga duración y su posibilidad de anulación.

SOLUCIÓN

En la presente litis, la comunidad de propietarios solicita la declaración de nulidad de la cláusula de determinación temporal, por calificarla de abusiva, tanto por su duración inicial, como por el sistema de prórroga, alegando la infracción del artículo 10 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU).

Por su parte, la entidad de mantenimiento alega que tratándose del concierto de un servicio de mantenimiento del ascensor instalado en edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, perteneciente como tal a una pluralidad de personas integradas en la comunidad de propietarios, tiene un carácter temporal que precisa una atención estable, atendida su utilidad y peligrosidad, lo que aconseja que las pólizas concertadas tengan una cierta estabilidad en el tiempo.

Pues bien, el artículo 10 de la citada ley dice:

«Las cláusulas, condiciones o estipulaciones que se apliquen a la oferta o promoción de productos o servicios, y las cláusulas no negociadas individualmente, relativas a tales productos o servicios, incluidos los que faciliten las administraciones públicas y entidades y empresas de ella dependientes, deberán cumplir los siguientes requisitos:

(...)

- c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas.»

Por su parte, el artículo 10 *bis*.1 dispone:

«Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán cláusulas abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionen en la disposición adicional de la presente Ley.»

Dicho precepto en su párrafo cuarto dispone así mismo que «el carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto de contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa».

Dos son las cuestiones a tener presentes; en primer lugar, y por lo que se refiere al sistema de prórroga tácita establecido en la cláusula denunciada, y para el supuesto de un plazo de cinco años y no de 10 como el del caso planteado, la Audiencia Provincial (AP) de Madrid en Sentencia reciente de 25 de enero de 2000 estableció que:

«Pues bien, frente a lo expuesto en la sentencia recurrida que, acogiendo las alegaciones de la parte demandada, desestima la demanda, esta Sala tiene reiteradamente declarada la plena validez y eficacia de las antedichas cláusulas, así, entre otras, la Sentencia de 9 de mayo de 1998 (rollo 1258/1996) –que a su vez se remitía a la Sentencia de 24 de abril del mismo año (rollo 513/1996)– partía de la consideración del contrato como fuente de obligaciones que proclaman los artículos 1.278 y concordantes, en relación con los artículos 1.089, 1.091 y siguientes, y del principio de autonomía de voluntad y libertad de pacto que se recoge en el artículo 1.255, como los anteriores del Código Civil, y rechazaba que la cláusula reguladora de la duración del contrato mereciese la consideración de abusiva a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, por entender que para reputar abusiva una condición o estipulación del contrato estimamos preciso que provoque un perjuicio desproporcionado en el consumidor o usuario, o un desequilibrio en el contenido obligacional en su contra; del mismo modo el artículo 3.º de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993 dice que las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se consideran abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los

derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, considerando que no se han negociado individualmente cuando hayan sido redactadas previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en los contratos de adhesión, es decir, que el carácter abusivo no se infiere exclusivamente de la falta de negociación individual, que actúa como condición o presupuesto, sino que es preciso que el contenido de la estipulación cause un detrimento importante en el consumidor (Sentencia de 8 de mayo de 1996). Criterio este también seguido por la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1998 que, distinguiendo, las cláusulas “redactadas previamente” de las “abusivas”, insiste en que el artículo 10.2 de la Ley 26/1984 requiere que el consumidor o usuario no pueda evitar su aplicación, siempre que quiera obtener el servicio o bien de que se trate, es decir, que es insuficiente que el consumidor o usuario no haya podido influir sobre el contenido de la cláusula sino que, para que ésta merezca la consideración de abusiva, requiere, además, que aquél no haya podido eludir su aplicación, en otras palabras, que su actitud no haya sido “meramente pasiva”.»

Así, en el presente caso, y en supuestos como el mismo, cuando se ha denunciado una cláusula de renovación tácita, tras la entrada en vigor del segundo o tercer período y el plazo de duración es moderado, la circunstancia misma de deducirse del formato del contrato la falta de negociación entre las partes y, por tanto, la escasa influencia del consumidor en la redacción del clausulado, no ha traído como consecuencia inmediata su declaración de cláusula abusiva, si no se ha acreditado a su vez que tal cláusula ha producido o produce un importante detrimento en el consumidor.

Distinto tratamiento han sufrido las cláusulas en las que se establecía la duración, fijándose plazos tan largos como el del presente caso, de 10 años, con prórrogas de igual duración segunda cuestión a tratar en el presente caso, al deducirse de tal duración, el detrimento de los derechos el consumidor, incluso antes de que venciera el primer período.

Así en este punto, y tras tomar en consideración las alegaciones realizadas por la empresa de mantenimiento, la SAP de Cáceres, Sección 1.ª, de 4 de octubre de 2004, estableció que:

«Concretamente, así se había pronunciado esta misma Sección en Sentencias de 28 de julio y 4 de diciembre de 1998, así como en la más reciente de 10 de octubre de 2004 en la que con cita a su vez de la de 26 de marzo de 1995 de la Sección 4.ª de la AP de Coruña, al analizar un supuesto similar al presente, se afirmó que “el Tribunal examinando la meritada cláusula décima llega a la conclusión de que la misma es nula, toda vez que quebranta la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones, por ser abusiva en cuanto perjudica de manera desproporcionada o no equitativa al consumidor, al tiempo que comporta una posición de desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio de los consumidores y usuarios, como establece el artículo 10.1 c) 3 de la LGDCU.»

En este mismo sentido, la Directiva Comunitaria núm. 93/13, de 5 de abril de 1993, define y sanciona de ineficacia las cláusulas abusivas plasmadas en los contratos celebrados con los consumidores, cuyo artículo 3.º las define de la siguiente forma:

«Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente, se considerarán abusivas si, pese a la exigencia de buena fe, causan en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. Se considerará que una cláusula

no se ha negociado individualmente, cuando haya sido redactada previamente, y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en contratos de adhesión. El profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente, asumirá plenamente la carga de la prueba.»

Analizada la meritada cláusula contractual en su conjunto, tenemos que la duración del servicio pactado es excesivamente largo (10 años), durante los cuales el consumidor queda contractualmente vinculado con la sociedad accionante, sin poder acoger una mejor oferta en el mercado, pactándose igualmente una prórroga por 10 años, si no se avisa además con una antelación de 90 días, pero ya no sólo eso, sino que, en caso de resolución, se le obliga a satisfacer al consumidor una suma, en concepto de daños y perjuicios, consistente en una indemnización igual al 50 por 100 del importe del mantenimiento pendiente desde el momento de la resolución unilateral, hasta su fecha de vencimiento, tomando como base el importe del último recibo devengado correspondiente al período en que se produzca la resolución. A los efectos de justificar tal cláusula, en el contrato de litis se hace alusión a la inversión en estructuras que debe llevar a cabo la entidad actora, lo que determina, en definitiva, que se traslada y hace recaer sobre el consumidor el riesgo empresarial de la sociedad apelada en cuanto a su competitividad y posición en el mercado, que ve garantizada con tan dilatado período convencional, el cual, por otra parte, únicamente beneficia a la misma, sin que se señalen, ni tan siquiera se sugieran, cuáles son las concretas ventajas que con ello adquiere el consumidor, bien en calidad o garantía de servicio o en una política más ajustada de precios en relación con las tarifas de otros contratos de menor extensión temporal; por el contrario, el consumidor queda convencionalmente vinculado sin poder obtener o negociar nuevos precios o ventajas en vista de la evolución del mercado en dicho sector industrial, lo que supone un desequilibrio en las prestaciones de las partes, que la ley no puede amparar, privándole de un derecho potestativo de desistimiento en contratos de tracto sucesivo, que no pueden mantenerse con carácter indefinido o con extensión temporal tan amplia como la convención de litis.»

Se concluye en la citada Sentencia que:

«De otra parte el carácter abusivo de la cláusula de duración de 10 años y su prórroga por otros 10 años más, no lo es tanto por el hecho de que la entidad actora ostente o deje de ostentar una posición monopolista en el mercado, sino cuanto por el hecho de que lo que pretende la entidad actora con esta cláusula de larga duración no es otra cosa que eludir competidores que pudiesen proporcionar a la entidad demandada mejores condiciones en cuanto a calidad de servicio o al precio... Consiguientemente tal cláusula de duración por este dilatado período de tiempo no sólo pone de manifiesto la exigencia de su aceptación por parte de la demandada, sino que también implica –y esto es lo fundamental– que se trata de una cláusula abusiva por establecer un desequilibrio en el contrato suscrito con la comunidad de propietarios y en definitiva para los consumidores.»

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.089, 1.091, 1.255 y 1.278.
- Ley 26/1984 (LGDCU), arts. 10 y 10 bis.
- SSAP de A Coruña de 26 de marzo de 1995, de Madrid de 25 de enero de 2000 y de Cáceres de 4 octubre de 2004.