

TRIBUNAL SUPREMO
SALA CIVIL
GABINETE TÉCNICO

Sentencia 469/2019, de 17 de septiembre, Recurso (CIP) 3743/2016
Control de abusividad de las cláusulas de duración en contratos de
mantenimiento de ascensores

El Pleno de la Sala de lo Civil analiza en esta sentencia los criterios de nulidad de las cláusulas de duración insertas en el condicionado general de determinados contratos de mantenimiento de ascensores. En el caso resuelto, se trataba de un contrato de los calificados como «a todo riesgo», con una duración de cinco años, que se prorrogaban tácitamente por periodos iguales, salvo denuncia de alguna de las partes con noventa días de antelación. Para el caso de que alguna de las partes desistiera del contrato, se establecía una penalización del 50% de las cuotas pendientes hasta la fecha establecida para su finalización.

La sentencia recurrida había estimado la demanda de la empresa de mantenimiento y había condenado a una comunidad de propietarios a abonar la indemnización correspondiente por haber desistido unilateralmente del contrato en el tercer año de vigencia.

La Sala estima el recurso de casación formulado por la comunidad de propietarios y considera que un plazo de duración del contrato tan extenso y con esas consecuencias asociadas es contrario a la normativa sobre cláusulas abusivas. Resulta razonable que la empresa de mantenimiento de ascensores exija un tiempo mínimo que le permita organizar su infraestructura y, en caso de contratos «a todo riesgo», amortizar la adquisición de piezas costosas, pero ello no puede suponer una vinculación excesiva que impida a los consumidores aprovecharse de las mejores prestaciones de otros empresarios. El riesgo que supone para la empresa la baja de los clientes no puede suprimirse restringiendo indebidamente los legítimos derechos económicos de los consumidores, sino que debe quedar fijado en sus justos términos, mediante el establecimiento de plazos razonables que permitan al empresario organizar la prestación del servicio y a los consumidores beneficiarse de las mejores ofertas que hagan otros empresarios del sector.

En el caso resuelto por esta sentencia, la empresa de mantenimiento de ascensores no ha justificado la concurrencia de circunstancias excepcionales que justifiquen una duración superior a tres años, que es el plazo máximo que, en concordancia con los criterios mantenidos por un sector importante de las Audiencias Provinciales, y en línea también con lo mantenido por la autoridad nacional de la competencia, se considera razonable para un contrato de esta naturaleza, habida cuenta que se trata de un contrato que incluye la obligación de la empresa de mantenimiento de sustituir, a su cargo, las piezas averiadas.

Gabinete Técnico, Área Civil
Septiembre 2019