

**SAP BADAJOZ (Secc. 2ª), de 10 de septiembre de 2008. Es abusiva la cláusula inserta en un contrato de mantenimiento de ascensores que establece un plazo de vigencia de 10 años, prorrogable automáticamente por iguales períodos, de no mediar denuncia unilateral con un plazo de preaviso de 180 días antes del vencimiento.**

**NOTA:** El caso enjuiciado enfrenta a una entidad mercantil dedicada al mantenimiento de ascensores y a una comunidad de propietarios, en la que la primera prestaba sus servicios. Se debate en esta sentencia el posible carácter abusivo de la cláusula inserta en un contrato de mantenimiento de ascensores (concertado el 30 de noviembre de 1999), en virtud de la cual se establece un plazo de vigencia del mismo de 10 años, prorrogable automáticamente por iguales períodos sucesivos, en caso de no mediar denuncia unilateral con un plazo de preaviso de 180 días antes del vencimiento, así como una indemnización a cargo del cliente, en concepto de daños y perjuicios, por una cuantía igual al 50% del importe del mantenimiento pendiente desde la resolución hasta la fecha del vencimiento.

En contra del criterio mantenido por el Juzgado de Primera Instancia que, estimando parcialmente la demanda de reclamación de cantidad interpuesta por la entidad mercantil contra la comunidad de propietarios, condena a esta última a abonar a aquélla la cantidad de 1555, 98 euros, más los intereses legales, la Audiencia revoca dicho pronunciamiento al reputar como abusiva la discutida cláusula contractual.

El posible carácter abusivo de este tipo de cláusulas constituye una cuestión ampliamente debatida por la jurisprudencia menor. Así, frente a las resoluciones que niegan tal carácter a la referida estipulación, la sentencia que nos ocupa la califica como abusiva; y ello, en base a los siguientes argumentos:

1º. Teniendo en cuenta la normativa aplicable al caso enjuiciado, esto es, arts. 10, 10 bis y Disp. adic. primera LGDCU (actuales arts. 80, 82 y 85.2 TRLCU), además del concepto de condición general como aquella predispuesta por el oferente, sin posibilidad de negociación individual, los criterios a tener en cuenta para calificar una cláusula como abusiva son la buena fe y el justo equilibrio de las contraprestaciones, con perjuicio del consumidor y usuario, al que se ha impuesto, en realidad, aquella cláusula.

2º. El principio de buena fe "requiere que el oferente o predisponente tenga en cuenta, al establecer el clausulado general, las expectativas razonables del adherente, de modo que no traicione lo que éste puede confiadamente esperar del contenido y desarrollo de la relación obligatoria". En base a la llamada "doctrina de las expectativas razonables", se sostiene que en el contrato de adhesión el consentimiento del adherente versa únicamente sobre los elementos esenciales del contrato, entendiendo por éstos, el tipo de negocio, el servicio que va a recibir o el bien o producto que va a adquirir y el precio; mientras que los demás elementos se entienden aceptados sólo en la medida en que respondan a esas expectativas razonables.



3º. Según el criterio mayoritario sostenido por otras Audiencias Provinciales, es abusiva la cláusula enjuiciada, porque a la vista de las condiciones que la misma estipula, se considera que el beneficio es palpable y evidente para la empresa de mantenimiento, al garantizar la permanencia y continuidad en el contrato, reportando beneficios para ella durante un prolongado período temporal, pero sin reportar ninguno para la usuaria contratante ya que, durante ese tiempo, le quedará vetada cualquier posibilidad de contratar con otra empresa del sector a precio inferior al pactado.

4º. Si bien no es de aplicación al caso enjuiciado la Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, la Audiencia tiene en cuenta lo establecido en la Disp. transit. primera de la citada Ley, en cuanto a la obligación de adaptar los contratos con consumidores a las modificaciones introducidas por la misma, en el plazo de dos meses desde su entrada en vigor, añadiéndose que, transcurrido dicho plazo, serían consideradas nulas de pleno derecho las cláusulas contrarias a lo previsto en la misma, sin que constase en autos que constase en autos que la entidad mercantil hubiese iniciado los pasos para proceder a dicha adaptación.

**Sagrario Bermúdez**