Centro de Estudios de Consumo

www.uclm.es/cesco
PRACTICA DE CONSUMO

La cláusula de duración del arrendamiento de servicios y las prórrogas tácitas: ¿Cuándo es abusiva?

Los contratos de arrendamiento de servicios en forma de mantenimiento de ascensores y sobre todo, sus cláusulas concernientes a la duración mínima y prórrogas automáticas, han sido objeto de intenso debate jurisprudencial, a la luz del la prohibición de establecer plazos de duración excesiva en los contratos de servicios celebrados con consumidores (contenida en el actual art. 62.3 del RDL 1/2007). Los jueces no han sido siempre unánimes: en algunas ocasiones declaraban que la excesividad de la duración mínima viciaba la cláusula de nulidad, pero en otros casos declaraban la validez del plazo establecido, junto con sus prórrogas. Por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 23 de febrero 2009 (JUR 2009/188326) estima que no es abusivo fijar diez años como plazo inicial de un contrato arrendamiento, ya que dicho plazo cabe perfectamente dentro de los límites de la autonomía de la voluntad de la que gozan las partes en virtud del art. 1255 CC.

Sin embargo, la sentencia de la misma Audiencia, de 9 de enero 2007 (JUR 2007/255401) entiende que la duración establecida de cinco años ya es excesiva de por sí, por no ser necesaria para la supervivencia de la empresa de servicios, puesto que ningún otro sector en el mercado impone plazos tan prolongados. Dicha sentencia incluso llega a considerar que esta estipulación vulnera el principio de la libre competencia, en la medida que impide al consumidor acudir a otro prestador de servicios. Asimismo, se considera abusiva la formulación de la cláusula de prórroga tácita que no permite manifestar efectivamente la voluntad contraria a la prórroga por parte del consumidor, ya que la parte del contrato afectada es una comunidad de propietarios, cuya voluntad se forma de manera lenta, compleja y con sumisión a un procedimiento que requiere en todo caso un tiempo.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 14 julio 2009 (JUR 2009/375414) se enfrenta a un caso parecido, de arrendamiento de servicios pactado por diez años, prorrogable tácitamente por plazos iguales en caso de que el consumidor no haya manifestado su voluntad contraria a la prórroga al menos 90 días antes de que expire el plazo inicial o la prórroga. Considerando ambas línea de jurisprudencia, la sentencia se decanta por declarar nula por abusiva la cláusula de duración. Según la Audiencia, no solo es abusivo el plazo inicial y sus prórrogas, sino también contraviene el equilibrio de las prestaciones de las partes la indemnización pactada. El contrato establece que la resolución unilateral del contrato de servicios antes de su término será penalizada con 50% del importe del mantenimiento pendiente desde la fecha de la rescisión hasta el vencimiento contractual y reintegro de descuentos concedidos por la duración del contrato, en concepto de daños y perjuicios. Por ende, ante el desequilibrio de derechos y obligaciones de las partes implicadas, ambas estipulaciones se declaran nulas.

La jurisprudencia de las Audiencias no permite adivinar cuál es la ratio de la diversidad de doctrinas relativas a la nulidad de la cláusula de duración, aunque parece que si el contratante denuncia unilateralmente el contrato al principio de su duración o nada más empezada la prórroga, no se considera abusiva (como en la SAP Murcia, de 23 de febrero 2009,JUR 2009/188326 donde el plazo es de diez

años y el contrato se rescinde una vez pasados once años). Sin embargo, si parece que la empresa arrendadora de servicios tuvo suficiente tiempo para amortizar los costes de instalación del servicio, la cláusula se tiene por abusiva (véase la SAP de Málaga de 9 enero 2007, JUR 2007\179008 en la que la duración mínima se establece en diez años y el contratante abandona el servicio transcurridos tres primeros años de su duración). Con todo, la jurisprudencia sigue siendo confusa.

Karolina Lyczkowska