

**Martín & Muñiz Asociadas, S.C.**  
C/ SAN IGNACIO Nº 5, BAJO 3  
SEVILLA 41018  
C.I.F. G-91366807  
TEF 954-57-07-02  
FAX 954-70-23-46

Muy Sres. Nstros.

Por la presente, le comunicamos que se le manda adjunto la Sentencia del Juzgado de Sección Quinta con fecha de la Sentencia 9 de Junio de 2.006 y de notificación 20 de Junio de 2.006 al asunto: Estimatoria en parte del recurso. Sin costas.

Sin otro particular aprovechamos para mandarles un cordial saludo.

Martín Muñiz Asociadas, S.C.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Dpto. Administrativo



**Adela M. Gutiérrez Rabadán**  
Procuradora de los Tribunales

Sevilla, 20 de Junio de 2006

**DOÑA CAROLINA MUÑIZ RAMIREZ DE VERGER**  
Abogado  
San Ignacio nº 5, Bajo 3  
41018 Sevilla

PROCEDIMIENTO JUICIO ORDINARIO NUMERO 696/2.004-7º	
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 15 DE SEVILLA	
o o	
PROCEDIMIENTO	ROLLO APELACION CIVIL NUMERO 1.818/2.006-F
JUZGADO	SECCION QUINTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE SEVILLA
CLIENTE (DEMANDADO APELADO)	EURHOGAR II C.P. OPERA CARMEN, Nº 47 DE SEVILLA
CONTRARIO	SCHINDLER, S.A. Proc. Contrario DON JUAN LOPEZ DE LEMIS
CUANTIA	3.860,64 euros
M/REF	6804
S/REF	.....
EXPEDIENTE	183/2005
	.....

Querida CAROLINA :

Adjunto te remito copia de la siguiente resolución:

**SENTENCIA** Fecha de la Sentencia 9 de junio de 2.006  
Fecha de notificación 20 de Junio de 2006

Asunto: Estimatoria en parte del recurso. Sin costas.

Sin otro particular, recibe un cordial saludo.

ANEXO: Copia indicada (Número de páginas incluidas ésta: 6)



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

## AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION QUINTA

### SENTENCIA

DOÑA MARIA GUTIERREZ RABADAN  
LICENCIADA EN DERECHO  
PROCURADORA DE LOS TRIBUNALES  
Alfonso de Cossío, Nº 7-6ª A  
Tel. y Fax: 954 42 38 17  
Móvil: 617 52 59 43  
Sevilla

**ILTMOS. SRES.**

**DON JUAN MÁRQUEZ ROMERO**

**DON JOSÉ HERRERA TAGUA**

**DON CONRADO GALLARDO CORREA**

20 JUN. 2006

### REFERENCIA

JUZGADO DE PROCEDENCIA Sevilla 15

ROLLO DE APELACION 1818/06-F

AUTOS Nº 696/04

20 JUN. 2006

En Sevilla, a nueve de Junio de dos mil seis.

VISTOS por la Sección Quinta de esta Iltna Audiencia Provincial los autos de Juicio Ordinario nº 696/04, procedentes del Juzgado de Primera Instancia Quince de Sevilla, promovidos por SCHINDLER S.A. representada por el Procurador D. Juan López de Lemus contra Comunidad de Propietarios Ópera Carmen 47 Portal 10 de Sevilla representada por la Procuradora Dª Adela María Gutiérrez Rabadán; autos venidos a conocimiento de este Tribunal en virtud de recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia en los mismos dictada con fecha 12 de Mayo de 2005.

### ANTECEDENTES DE HECHO

Se aceptan sustancialmente los de la resolución apelada, cuya parte dispositiva literalmente dice: *"Que debo desestimar la demanda de Schindler S.A. contra Comunidad de Propietarios de c/ Opera Carmen 47 Portal 10 de Sevilla, en reclamación de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad. No se hace expresa imposición de costas. Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo"*.

ADELA MARIA GUTIERREZ KABADAN  
 LICENCIADA EN DERECHO  
 PROCURADORA DE LOS TRIBUNALES  
 C/ Alfonso de Cosío, Nº 7 - 6º A  
 Teléf. y Fax: 954 42 38 17  
 Móvil: 617 52 59 43  
 47004 Sevilla

20 JUN. 2006



ADMINISTRACIÓN  
 DE  
 JUSTICIA

**PRIMERO.-** Notificada a las partes dicha resolución y apelada por el citado litigante, y admitido que le fue dicho recurso en ambos efectos, previo emplazamiento de las partes para su personación ante esta Superioridad por término de 30 días, se elevaron las actuaciones originales a esta Audiencia con los debidos escritos de interposición de la apelación y de oposición a la misma, dándose a la alzada la sustanciación que la Ley previene para los de su clase.

**SEGUNDO.-** Por resolución de 17 de Mayo de 2006, se señaló la deliberación y votación de este recurso para el día 5 de Junio de 2006, quedando las actuaciones pendientes de dictar resolución.

**TERCERO.-** En la sustanciación de la alzada se han observado las prescripciones legales.

VISTOS, siendo ponente el Ilmo. Sr. Magistrado Don JUAN MÁRQUEZ ROMERO.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Siguiendo la línea de anteriores sentencias de ésta Sección, como las de 13 de Marzo, 25 de Mayo y 14 de Septiembre de 1.998 y de 15 de Febrero y 24 de Marzo de 1.999, coincidente con la mantenida por las demás Secciones del orden jurisdiccional civil de ésta Audiencia Provincial, éste tribunal discrepa abiertamente del criterio de la comunidad de propietarios demandada, de la calle Opera Carmen, número 47, portal 10 de esta ciudad y, a diferencia de ésta, considera válida y eficaz la condición general quinta del contrato de mantenimiento de ascensores que los litigantes suscribieron con fecha 2 de Mayo de 1.997, que fija su duración en de diez años y su prórroga automática por periodos iguales, de no mediar denuncia en determinado plazo anterior a la fecha de su vencimiento.

**SEGUNDO.-** Además de estar autorizada por el principio de la autonomía de la voluntad que rige en materia contractual y que consagra especialmente el artículo 1.255 del Código Civil, se trata de una estipulación clara y precisa, que no suscita problemas de interpretación de sus términos y que tampoco puede decirse que perjudique de una manera desproporcionada o no equitativa a la comunidad de propietarios

DE LA SRA. MARIA GUTIERREZ RABADAN  
 LICENCIADA EN DERECHO  
 ABOGADA DE LOS TRIBUNALES  
 Alfonso de Cosío, Nº 7 - 6º A  
 Telf. y Fax: 954 42 38 17  
 Móvil: 617 52 59 43  
 41004 Sevilla

20 JUN. 2006



ADMINISTRACIÓN  
 DE  
 JUSTICIA

demandada, o que comporte en el contrato una situación de desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes en perjuicio de la misma, circunstancias que son las que, a tenor de lo dispuesto en la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios, definen una cláusula como abusiva.

**TERCERO.-** La duración del contrato permite a la actora proveerse en forma adecuada de los medios técnicos y humanos que precisa para el mantenimiento del ascensor de la comunidad de propietarios demandada, fijando el precio de sus servicios en función de las ventajas que a ella le otorga la larga duración del contrato en orden a la organización de esos medios. Por otro lado, la larga duración del contrato, además de otorgar ventajas a la empresa demandante, también las reporta a la demandada y, no sólo por un precio más ajustado, sino también porque, aunque no pueda cambiar de empresa de mantenimiento durante ese periodo de tiempo, también le asegura una estabilidad en el precio de mantenimiento de los ascensores, precio que sólo podrá sufrir alteraciones en la limitada forma pactada en el contrato.

**CUARTO.-** Por otra parte, no basta con que el consumidor o usuario no haya podido influir en el contenido de una cláusula para que esta pueda calificarse como abusiva, sino que es preciso, además, que no haya podido eludir su aplicación para obtener el producto o el servicio de que se trate. En este caso, es lógico pensar que se ofrecerían a la comunidad de propietarios demandada, en su momento, diversas formulas contractuales y distintos plazos de duración, que, evidentemente, influirían en el importe del precio a abonar, entre las cuales podría elegir, y pudo acudir, además, a otra empresa distinta, de las muchas que, como es notorio, existen en el mercado, en condiciones de libre concurrencia, que ofrecen este tipo de servicios de mantenimiento de ascensores. En definitiva, la cláusula sobre la duración del contrato y prórroga del mismo ni consta que fuese impuesta a la parte demandada contra su voluntad por imposibilidad de obtener de otra forma el mantenimiento de su ascensor, ni suponen un perjuicio desproporcionado o no equitativo para la misma o un grave desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, por lo que no concurren los presupuestos para considerarla abusiva. Lo mismo cabe decir de la condición general séptima, apartado 7, 2, relativo a la actualización anual de la cuota a abonar por los servicios de mantenimiento del ascensor.

**ADELA MARÍA GUTIERREZ RABADA**  
**LICENCIADA EN DERECHO**  
**PROCURADORA DE LOS TRIBUNALES**  
 C/ Alfonso de Cosío, Nº 7 - 6ª A.  
 Teléf. y Fax: 954 42 38 17  
 Móvil: 817 52 50 43  
 41004 Sevilla

20 JUN. 2006



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

**QUINTO.-** Además, el hecho de que la comunidad de propietarios tuviera a bien contratar con una empresa distinta las obras de adaptación del ascensor exigidas por el Decreto 178/1.998, de 16 de Septiembre, no justifica la resolución unilateral del contrato de mantenimiento, que podía haber subsistido no obstante el encargo de esas reformas a una empresa distinta, sin que sea óbice a ello la condición general del contrato que prohíbe la manipulación del ascensor por personal ajeno a la actora, que no tendría otras consecuencias que la de no responder la actora de los perjuicios que pudieran derivarse de esas manipulaciones ajenas a ella.

**SEXTO.-** A parte del carácter abusivo de tales condiciones generales, que, como hemos visto, no son tales, trata de justificarse la resolución unilateral del contrato, en el escrito de contestación a la demanda, en la alegación de supuestos incumplimientos de la empresa demandante, sin que, no obstante, consiga su propósito la parte demandada, pues no hay constancia de ningún tipo de reclamación o queja por los servicios recibidos, a lo largo de toda la vida del contrato, ni tampoco se aludía a incumplimiento alguno en la carta por la que se comunicó su rescisión unilateral, ni puede decirse tampoco que la actora faltara a su deber de informar acerca de las adaptaciones que era preciso efectuar en el aparato ascensor, por exigencias del referido Decreto, cuando, entre otras cosas, el plazo para su realización no expiraba sino hasta el mes de Diciembre de 2.003, casi un año después de la notificación de la resolución del contrato.

**SEPTIMO.-** De todo lo expuesto, y conforme a las reglas generales de los artículos 1.100 y siguientes del Código Civil, y al no acceder la comunidad de propietarios demandada al cumplimiento voluntario del contrato, resulta la obligación que tiene de indemnizar a la actora por la rescisión unilateral producida, y, al respecto, hay que acudir a la cláusula penal que el contrato, en su estipulación quinta, in fine, expresamente prevé para el supuesto de resolución unilateral antes de su vencimiento, fijando una indemnización en favor de la actora del 50 % del importe del mantenimiento pendiente (17 trimestres) tomando como base el de la última factura abonada (319,22 euros), con el límite máximo de dos años de facturación, de lo que resulta la suma de 2.713,37 euros, que ha de reducirse a la de 2.553,76 euros, importe de dos años de facturación, cantidad que es inferior a la reclamada en el pleito, que era la de 3.830,64, más intereses y las actualizaciones anuales a que se refiere el contrato, como aclaró dicha parte, a requerimiento del Juzgado, en su

DE LA MARÍA GUTIERREZ RABADA  
 LICENCIADA EN DERECHO  
 ABOGADA DE LOS TRIBUNALES  
 C/ Alfonso de Cevallos, N° 7 - 6º A  
 Teléf. y Fax: 954 42 38 17  
 Móvil: 617 52 59 43

20 JUN. 2006



ADMINISTRACIÓN  
 DE  
 JUSTICIA

escrito de 16 de Junio de 2.004, sin que proceda el pago de otros intereses que los de mora procesal que señala el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a partir de la fecha de la presente resolución.

**OCTAVO.-** Dado el signo de esta resolución y conforme a lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no procede hacer imposición de las costas causadas en ambas instancias.

Vistos los preceptos citados y los demás de general y pertinente aplicación,

### FALLAMOS.-

Que, estimando en parte el recurso interpuesto y revocando la sentencia que, con fecha 12 de Mayo de 2.005, dictó el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Sevilla, en los autos de juicio ordinario de que el presente rollo dimana, debemos condenar y condenamos a la demandada, la Comunidad de Propietarios de la calle Opera Carmen, número 47, portal 10 de esta ciudad, a que indemnice a la actora, Schindler, S.A., en la suma de 2.553,76 euros, sin que se impongan las costas de ambas instancias.

Y en su día, devuélvase las actuaciones originales con certificación literal de esta Sentencia y despacho para su ejecución y cumplimiento, al Juzgado de procedencia.

Así por esta nuestra sentencia, de la que quedará testimonio en el Rollo de la Sección lo pronunciamos mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado de la Sección quinta de esta Audiencia Provincial, DON JUAN MÁRQUEZ ROMERO, Ponente que la redactó, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha, ante mi el Secretario de lo que certifico.