



Roj: **STS 5320/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5320**

Id Cendoj: **28079110012025101690**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/11/2025**

Nº de Recurso: **6042/2020**

Nº de Resolución: **1732/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FERNANDO CERDÁ ALBERO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 87, 05-02-2019 (proc. 1156/2017),
SAP M 9516/2020,
ATS 14560/2022,
STS 5320/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.732/2025

Fecha de sentencia: 27/11/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6042/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/10/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **Fernando Cerdá Albero**

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: BMP

Nota:

CASACIÓN núm.: 6042/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Fernando Cerdá Albero**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1732/2025

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. **Fernando Cerdá Albero**

En Madrid, a 27 de noviembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid el 9 de septiembre de 2020 (recurso de apelación n.º 297/2019), como consecuencia de autos de procedimiento ordinario n.º 1156/2017, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid.

Es parte recurrente la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, representada por la procuradora D.ª María de los Ángeles Fernández Aguado y bajo la dirección letrada del abogado D. José Lafuente Ruiz.

Es parte recurrida la sociedad anteriormente denominada Thyssenkrupp Elevadores S.L., actualmente TK Elevadores España S.L.U., representada por el procurador D. José Bernardo Cobo Martínez de Murguía y bajo la dirección letrada del abogado D. Víctor Sillero Günther.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Fernando Cerdá Albero**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. Thyssenkrupp Elevadores S.L., representada por el procurador D. José Bernardo Cobo Martínez de Murguía, interpuso el 30 de noviembre de 2017 demanda de juicio ordinario en reclamación de cantidad contra la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, para que se dictase sentencia por la que:

«[...] se condene a la comunidad de propietarios DIRECCION000 de Madrid, a satisfacer a mi mandante la cantidad de 11.472,82 €, más los intereses legales desde la interposición de la demanda, los intereses de demora del art. 576 LEC, y las costas procesales.»

2. La demanda fue repartida al Juzgado Primera Instancia n.º 87 de Madrid y se registró con el n.º 1156/2017.

3. La comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid, representada por la procuradora D.ª María de los Ángeles Fernández Aguado, contestó la demanda el 23 de julio de 2018 y pidió al juzgado que:

«[...] tenga por contestada la demanda [...] en forma y plazo, y por opuesta a esta parte en los términos que se han expresado; y, a continuación, se dicte en su día sentencia por la que se desestimen íntegramente las pretensiones de la actora y se absuelva a la demandada, imponiéndole las costas a la demandante, con expresa declaración de temeridad en su caso.»

4. El Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid dictó la sentencia n.º 21/2019, de 5 de febrero, cuya parte dispositiva establece:

«Fallo: Debo desestimar y desestimo la demanda promovida por el procurador Sr. Cobo Martínez de Murguía, en nombre y representación acreditada en la causa.

Debo absolver y absuelvo a la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de la demanda que se le formula de contrario.

Debo condenar y condeno a la entidad Thyssenkrupp Elevadores S.L. al abono de las costas de este procedimiento.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. Thyssenkrupp Elevadores S.L. interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. La comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid se opuso a dicho recurso.

2. La Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid resolvió este recurso mediante sentencia de 9 de septiembre de 2020, que dispone:

«Fallamos:

Que debemos estimar y estimamos el recurso de apelación interpuesto por Thyssenkrupp Elevadores S.L. frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid con fecha 5 de febrero de 2019, en el procedimiento ordinario seguido con el n.º 1156/2017, que debemos revocar y revocamos. En su lugar, debemos estimar y estimamos la demanda presentada en nombre y representación de Thyssenkrupp Elevadores S.L. frente a la comunidad de propietarios DIRECCION000, Madrid, y en su consecuencia, debemos condenar y condenamos a la demandada a abonar a la actora la cantidad de 11.472,82 € más los intereses

legales devengados desde la presentación de la demanda y las costas de la primera instancia. Sin imposición de las costas de esta alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la disp. adic. 15.ª LOPJ, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.»

3. Esta sentencia contiene un voto particular, en el que el magistrado discrepante considera que la cláusula de penalización debió ser conceptuada como abusiva.

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. La comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid interpuso recurso de casación ante la Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid.

El único motivo del recurso de casación fue:

«Al amparo de lo dispuesto en el n.º 3.º del apdo. 2 del art. 477 LEC, por infracción de los arts. 62.3, 82.1 y 87.6 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, Texto Refundido de la Ley General de Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, sobre cláusula abusiva en los contratos de tracto sucesivo celebrados con consumidores.»

2. Las actuaciones fueron remitidas por la audiencia provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en la sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 19 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva señala:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 9 de septiembre de 2020 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19.ª, en el rollo de apelación n.º 297/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 1156/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid.»

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Por providencia de 4 de septiembre de 2025 se ha nombrado ponente al que lo es en este trámite y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se ha señalado para votación y fallo el día 30 de octubre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Cuestión controvertida y resumen de antecedentes*

1. El objeto de la presente controversia jurídica consiste en determinar si es o no desproporcionada y desequilibrada y, por ende, abusiva, una cláusula penal, recogida como condición general en un contrato de adhesión referido al mantenimiento de **ascensores** celebrado con una comunidad de propietarios. Se trata de una cláusula penal por denuncia unilateral del contrato, que impone a la comunidad de propietarios el pago del 50 % del importe correspondiente a las mensualidades que se hubieran debido abonar hasta la finalización del contrato o de su prórroga en vigor.

2. Para la resolución del presente recurso de casación interpuesto por la parte demandada, debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia o no discutidos o admitidos por las partes.

(i) El 19 de febrero de 2013 la sociedad Thyssenkrupp Elevadores S.L. (en adelante, «Thyssenkrupp») y la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid (en lo sucesivo, la «comunidad de propietarios») celebraron un contrato de mantenimiento de **ascensores**, con efectos a partir del 1 de abril de 2013. Este contrato fue ampliado el 19 de mayo de 2014 (con efectos a partir del 1 de julio de 2014), para que Thyssenkrupp se hiciera también cargo del mantenimiento de las puertas automáticas instaladas en el edificio de la comunidad.

La duración del contrato se pactó en dos años, computados desde la fecha inicial del primer contrato. Y la cláusula 7.ª dispone la prórroga del contrato por períodos iguales, salvo indicación en contra con un preaviso de 60 días:

«A la finalización del contrato éste será renovado por un periodo de igual duración y en las mismas condiciones, si cualquiera de ellas no hubiese notificado a la otra su voluntad de no prorrogar, mediante carta certificada con acuse de recibo, con una antelación de 60 días a la fecha prevista de finalización».

Además, la cláusula 8.ª contiene una cláusula de penalización para el caso de denuncia unilateral anticipada, en estos términos:

«Si cualquiera de las partes rescindiera unilateralmente el contrato, sin que exista incumplimiento por parte de la otra, vendrá obligada al pago en concepto de indemnización por los perjuicios ocasionados, de una cantidad ascendente al 50 % del importe correspondiente a las mensualidades que se hubieran debido abonar hasta la fecha de finalización de este contrato, o de su prórroga en vigor».

(ii) El 6 de junio de 2017, durante la vigencia de la segunda prórroga, la comunidad de propietarios comunicó a Thyssenkrupp la denuncia del contrato de mantenimiento de todos los **ascensores** de la finca, por haber contratado los servicios con otra empresa de **ascensores**, al no estar conforme con el servicio recibido de Thyssenkrupp y haber perdido toda confianza en ella.

3. El 30 de noviembre de 2017 Thyssenkrupp interpuso la demanda contra la comunidad de propietarios, en la que solicitaba que se condenara a ésta al pago de 11.472,82 €, más el interés legal y el de la mora procesal, con condena en costas.

4. El Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid dictó la sentencia n.º 21/2019, de 5 de febrero, que desestimó la demanda de Thyssenkrupp, a quien impuso las costas.

El juzgado rechazó que Thyssenkrupp hubiera incumplido el contrato o que fuera abusiva la duración inicial pactada de dos años. Sin embargo, sí declaró la abusividad y, en consecuencia, la nulidad de la cláusula 8.ª porque, estando ya el contrato en la prórroga y sin haber acreditado la actora cuál era el perjuicio económico que se le había irrogado por la terminación extemporánea, impedía denunciar el contrato, al enfrentarse la comunidad de propietarios demandada al abono de una penalización del 50 % de las cuotas pendientes de vencer hasta la finalización de la prórroga. En consecuencia, el juzgado rechazó el derecho de Thyssenkrupp a percibir cualquier indemnización en concepto de daños y perjuicios por la denuncia unilateral del contrato realizada por la comunidad de propietarios.

5. Thyssenkrupp recurrió en apelación. Y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19.ª) en su sentencia de 9 de septiembre de 2020 estima el recurso, por lo que revoca la sentencia del juzgado, con la consiguiente estimación de la demanda de Thyssenkrupp. Impone a la comunidad de propietarios las costas de la primera instancia, y no hace expreso pronunciamiento sobre las costas de la apelación.

Como fundamento de su resolución, la audiencia provincial comienza por centrar la cuestión debatida, a partir de que no ha existido incumplimiento alguno por la empresa, ni puede considerarse abusiva la duración del contrato. Por tanto, el objeto del debate consiste exclusivamente en determinar si la cláusula penal establecida para el caso de denuncia unilateral (cláusula 8.ª del contrato) debe reputarse abusiva y nula. A este respecto, la audiencia provincial recuerda las posiciones enfrentadas. De un lado, la sentencia de primera instancia interpreta que la cláusula es abusiva y, por ende, nula, ya que penaliza de forma desproporcionada y desequilibrada al consumidor adherente, de tal suerte que, para que prospere la reclamación de la empresa de una indemnización por daños y perjuicios, ésta debe acreditarlos expresamente. En sentido contrario, la recurrente Thyssenkrupp sostiene que, al no ser abusiva la duración del contrato ni sus prórrogas, y al haberse pactado la cláusula penal conforme a las previsiones del art. 1152 del CC, ésta tiene efectos vinculantes (art. 1091 del CC), puesto que no es contraria a la legislación de consumo.

La audiencia provincial considera que la cláusula no es abusiva. Para ello, transcribe algunos pasajes de la sentencia del pleno de esta sala n.º 469/2019, de 17 de septiembre, referida a la duración máxima de -precisamente- un contrato de mantenimiento de **ascensores**, que se establece en tres años, de modo que si la duración contractual es superior se reputa abusiva y, por tanto, nula, por aplicación de los arts. 62.3 y 87.6 TRLGDCU.

En atención a ello, puesto que en el presente caso el plazo de duración del contrato y sus prórrogas se fijó en dos años, por lo que no puede ser abusivo, la audiencia provincial considera que no advierte razón para rechazar la aplicación de los efectos de la cláusula penal establecida para el caso de denuncia unilateral. Por tanto, la audiencia provincial sostiene que no cabe exigir la acreditación y cuantificación de un concreto perjuicio económico, en consideración a cuatro elementos: (i) el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC) lo permite; (ii) la cláusula penal debatida es una estipulación equilibradora y recíproca de las consecuencias de la denuncia unilateral sin causa; (iii) conforme al art. 85.6 TRLGDCU, sólo son contrarias a los derechos de los consumidores las cláusulas que «supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones»; y (iv) se refiere a la sentencia de esta sala de 13 de noviembre de 2017, que recuerda que la sentencia de 11 de marzo de 2014 sigue la doctrina de la sentencia del Tribunal de Justicia de 14 de junio de 2012, referida a que no permite la facultad judicial de moderación equitativa de las cláusulas penales predisuestas.

6. Frente a la sentencia de apelación, la comunidad de propietarios formula recurso de casación, que articula en un solo motivo.

SEGUNDO. Motivo único del recurso de casación

1. Planteamiento. El recurrente denuncia la infracción de los arts. 62.3, 82.1 y 87.6 TRLGDCU y señala la necesidad de que esta sala fije jurisprudencia, al existir criterios contradictorios en las sentencias de audiencias provinciales que indica.

A este respecto, la parte recurrente alega que en los contratos de conservación y mantenimiento de **ascensores** instalados, por lo común, en edificios en régimen de comunidad de propietarios es muy frecuente la inserción en condiciones generales, no negociadas individualmente, de cláusulas penales de contenido idéntico o similar a la que es objeto de la presente controversia: la fijación de una indemnización predeterminada para el caso de denuncia unilateral del contrato, referida al 50 % de la cantidad pendiente de facturar por el tiempo restante hasta la finalización del contrato.

Además, el recurrente cita diversas sentencias de audiencias provinciales que interpretan de manera contraria esta cláusula penal: unas sentencias admiten su validez y eficacia; otras, en cambio, declaran su abusividad y nulidad.

Y en el desarrollo del motivo la parte recurrente argumenta los motivos por los que considera que la cláusula penal debatida incurre en abusividad y, por tanto, ha de ser declarada nula, al someter a la comunidad de propietarios a un obstáculo gravoso para poner fin al contrato, ya que fija una cuantía indemnizatoria que no guarda correspondencia alguna con los daños efectivamente causados.

2. Resolución del tribunal. Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

2.1. En el presente caso se debe enjuiciar la abusividad de una cláusula penal, contenida en las condiciones generales de un contrato de mantenimiento de **ascensores** con una comunidad de propietarios, en la que se establece para el caso de denuncia unilateral la obligación de «pago en concepto de indemnización por los perjuicios ocasionados, de una cantidad ascendente al 50 % del importe correspondiente a las mensualidades que se hubieran debido abonar hasta la fecha de finalización de este contrato, o de su prórroga en vigor».

2.2. A tal fin, conviene recordar el marco normativo aplicable, que se centra especialmente en los arts. 82.1, 62.3, 87.6 y 83.1 TRLGDCU.

El 82.1 TRLGDCU establece:

«Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.»

No se discute que la controvertida cláusula 8.^a del contrato es una condición general predispuesta por Thyssenkrupp.

A este respecto, el art. 62.3 TRLGDCU [que se corresponde con el anterior art. 12.3 LGDCU de 1984 (exLey 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios)] determina:

«En particular, en los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado se prohíben las cláusulas que establezcan plazos de duración excesiva o limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor y usuario a poner fin al contrato.

El consumidor y usuario podrá ejercer su derecho a poner fin al contrato en la misma forma en que lo celebró, sin ningún tipo de sanción o de cargas onerosas o desproporcionadas, tales como la pérdida de las cantidades abonadas por adelantado, el abono de cantidades por servicios no prestados efectivamente, la ejecución unilateral de las cláusulas penales que se hubieran fijado contractualmente o la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados.»

Por otra parte, el art. 87.6 TRLGDCU dispone:

«Son abusivas las cláusulas que determinen la falta de reciprocidad en el contrato, contraria a la buena fe, en perjuicio del consumidor y usuario y, en particular: [...]

6. Las estipulaciones que impongan obstáculos onerosos o desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en el contrato, en particular en los contratos de prestación de servicios o suministro de productos de tracto sucesivo o continuado, la imposición de plazos de duración excesiva, la renuncia o el establecimiento de limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del

consumidor y usuario a poner fin a estos contratos, así como la obstaculización al ejercicio de este derecho a través del procedimiento pactado, cual es el caso de las que prevean la imposición de formalidades distintas de las previstas para contratar o la pérdida de las cantidades abonadas por adelantado, el abono de cantidades por servicios no prestados efectivamente, la atribución al empresario de la facultad de ejecución unilateral de las cláusulas penales que se hubieran fijado contractualmente o la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados.»

En cuanto al contenido de estas cláusulas, el art. 87.6 TRLGDCU es tautológico respecto del párr. segundo del apdo. 3 del citado art. 62 TRLGDCU.

En efecto, entre las conductas que se tipifican como «sanción o cargas» (que son los sustantivos utilizados en el art. 62.3.II TRLGDCU) u «obstáculos» (que es el nombre empleado por el art. 87.6 TRLGDCU) «onerosa/os o desproporcionada/os» (adjetivos reiterados en las dos normas), ambos preceptos se refieren, por cuanto ahora interesa, al «abono de cantidades por servicios no prestados efectivamente», a «la ejecución unilateral de las cláusulas penales que se hubieran fijado contractualmente» y, muy señaladamente por su incidencia en el presente debate jurídico, a «la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados».

Por último, la consecuencia jurídica que se anuda a la abusividad de la cláusula es su nulidad de pleno derecho. Así lo establece el art. 83.I TRLGDCU (rubricado «Nulidad de las cláusulas abusivas y subsistencia del contrato»):

«Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el juez, previa audiencia de las partes declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas.»

2.3. Esta sala no ha tenido ocasión de ocuparse, hasta ahora, de la declaración de abusividad de una cláusula penal para el caso de denuncia unilateral del contrato por el consumidor o usuario, con el establecimiento del importe de la penalidad mediante un determinado parámetro porcentual. El presente supuesto se refiere a un contrato de mantenimiento de **ascensores**.

Precisamente a esta misma tipología contractual (contrato de mantenimiento de **ascensores**) se refiere la sentencia del pleno de esta sala n.º 469/2019, de 17 de septiembre, aunque dicha sentencia sólo se pronuncia sobre la prohibición de la cláusula de duración excesiva del contrato, y no trata, en modo alguno, la cuestión sobre la abusividad de la cláusula penal. En efecto, esta sentencia n.º 469/2019, de 17 de septiembre, versa sobre la duración máxima de un contrato de mantenimiento de **ascensores**, que se establece en tres años, de modo que si la duración contractual es superior se reputa abusiva y, por tanto, nula, por aplicación de los arts. 62.3 y 87.6 TRLGDCU.

2.4. El hecho de que la duración del contrato (y, si fuera el caso, de sus prórrogas) no sea excesiva y, por ende, no resulte abusiva, no obsta a que el tribunal deba realizar el juicio de abusividad sobre la cláusula penal referida al supuesto de denuncia unilateral del contrato.

La inclusión de una cláusula penal para el caso de denuncia unilateral del contrato no es *per se* abusiva. Sin embargo, esta abusividad sí puede predicarse por el establecimiento de un parámetro para la determinación del importe de la penalidad que resulte «desproporcionado», por tratarse de una «indemnización que no se corresponda con los daños efectivamente causados» (por decirlo con el adjetivo y la formulación reiterada en los arts. 62.3.II y 87.6 TRLGDCU).

En el presente caso, la cláusula penal se cifra en «una cantidad ascendente al 50 % del importe correspondiente a las mensualidades que se hubieran debido abonar hasta la fecha de finalización de este contrato, o de su prórroga en vigor».

La cuestión estriba en determinar la desproporción (o la falta de correspondencia) que conlleva dicha cláusula penal, porque su contenido excede la función indemnizatoria, para considerarse disuasorio o incluso intimidatorio, ya que no es meramente estimativo. A este respecto, merece subrayarse que la propia cláusula causaliza esta cuantía como «el pago en concepto de indemnización por los perjuicios ocasionados».

Esta sala ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la abusividad de una cláusula penal, por su desproporcionalidad, aunque referida a un caso de resolución contractual por incumplimiento del consumidor y usuario (art. 85.6 TRLGDCU). En concreto, se trata de la sentencia n.º 626/2025, de 28 de abril, dictada en relación con un contrato de arrendamiento financiero de una embarcación de recreo, celebrado con unos consumidores o usuarios, en el que se estableció, para el caso de resolución del contrato de *leasing* por incumplimiento de los arrendatarios, como cláusula penal una cantidad equivalente al 40 % del precio de

compra del bien. En realidad, este porcentaje ascendía al 57 %, si se atendía al importe efectivamente financiado (descontando la elevada cuantía de la primera cuota, que era el 20 % del total, y el depósito en garantía, por otro 10 %). En esta sentencia n.º 626/2025, de 28 de abril, se parte de la doctrina fijada por la sentencia del pleno n.º 214/2014, de 15 de abril, en la que se indicó:

«La función de la cláusula penal que establece el pago de una determinada cantidad (o, como en este caso, la retención de la cantidad percibida) en caso de resolución del contrato por incumplimiento imputable a una de las partes, puede ser la liquidación de la indemnización por daños y perjuicios motivados por dicha resolución, que el contratante no incumplidor tiene derecho a que le sean resarcidos en el régimen general del art. 1124 CC, y también la disuasión al contratante para que no incumpla el contrato. Con frecuencia, incluye ambas funciones.

La previsión del apdo. 3 de la disp. adic. 1ª LGDCU (hoy art. 85.6 del texto refundido), que atribuye carácter abusivo a la cláusula no negociada que establece una indemnización desproporcionadamente alta para el consumidor que no cumpla sus obligaciones, impide que el componente disuasorio de la cláusula penal suponga para el consumidor incumplidor el pago al predisponente de una indemnización desproporcionadamente alta en relación a los daños y perjuicios efectivamente sufridos.

Por esa razón, para enjuiciar la abusividad de la cláusula conforme a este criterio es preciso comparar la cantidad que resulta de la aplicación de la cláusula penal con el valor de los daños y perjuicios efectivamente causados al predisponente.»

Y a continuación la referida sentencia n.º 626/2025 añade:

«Sin perder de vista que la desproporcionalidad va ligada no sólo al efecto resarcitorio, sino también al disuasorio de la cláusula penal, para su análisis debemos atender en primer lugar al perjuicio que podría acarrear a la arrendadora la resolución anticipada del contrato de *leasing*, como consecuencia de la depreciación del bien.»

Reconducida la cuestión al presente caso, en principio, valdría una fijación apriorística de la indemnización y de la penalidad. Ahora bien, los términos en que se formula la cláusula (el «50 % del importe correspondiente a las mensualidades que se hubieran debido abonar hasta la fecha de finalización de este contrato, o de su prórroga en vigor») hacen que, *prima facie*, la cuantía resulte desproporcionada.

La cláusula penal tiene por finalidad prefijar la indemnización de los daños y perjuicios, sin necesidad de que el predisponente pruebe (en caso de que el consumidor o usuario se oponga) que, efectivamente, los daños y perjuicios ascienden a esa cuantía. Sin embargo, la cuestión es que cuando, a primera vista, la cláusula se muestra como desproporcionada, es preciso que el predisponente justifique, no tanto que los daños y perjuicios reclamados son los efectivamente causados (porque puede incluirse un cierto componente disuasorio), sino que no existe esa desproporción aparente.

El problema que plantea esta cláusula es que la cuantía resulta, a primera vista, desproporcionada (el 50 % de las cantidades pendientes hasta la finalización del contrato o de su prórroga), y el predisponente no ha justificado mínimamente que no exista esa desproporción que se aprecia *prima facie*.

En consecuencia, se trata de una cláusula abusiva, que encaja plenamente en el supuesto tipificado por el art. 87.6 TRLGDCU (que reitera el recogido por el art. 62.3.II TRLGDCU).

2.5. Por tanto, el juicio de abusividad de esta cláusula lleva a la afirmación de su carácter abusivo y a declarar que, como tal cláusula abusiva, es nula de pleno derecho (art. 83.I TRLGDCU).

TERCERO. Costas

Al estimarse el recurso de casación, no condenamos a las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC).

Se imponen a la apelante las costas causadas por el recurso de apelación, que ha resultado desestimado (arts. 398.1 y 394.1 LEC).

Se acuerda la devolución del depósito constituido para el recurso de casación (disp. adic. 15.ª.8 LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :



1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 de Madrid contra la sentencia de 9 de septiembre de 2020, dictada por la Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid (rollo n.º 297/2019), que conoció de la apelación de la sentencia n.º 21/2019, de 5 de febrero, del Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid (procedimiento ordinario n.º 1156/2017).

2.º Casar y anular la referida sentencia de 9 de septiembre de 2020, dictada por la Sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid y, en consecuencia, desestimar el recurso de apelación interpuesto por Thyssenkrupp Elevadores S.L. (actualmente, TK Elevadores España S.L.U.) contra la sentencia n.º 21/2019, de 5 de febrero, del Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid (procedimiento ordinario n.º 1156/2017), que confirmamos, con imposición a la apelante de las costas causadas por dicho recurso de apelación (arts. 398.1 y 394.1 LEC).

3.º Al estimarse el recurso de casación, no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC).

4.º Acordar la devolución del depósito constituido para el recurso de casación (disp. adic. 15ª.8 LOPJ).

Líbrese a la mencionada audiencia provincial la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.