

CLÁUSULAS ABUSIVAS

Buena fe en contratos entre empresarios con condiciones generales

[STS, Sala de lo Civil, núm 436/2023, de 29 de marzo de 2023, recurso: 4548/2019. Ponente: Excmo. Sr. Juan María Díaz Fraile](#)

Antecedentes – Buena fe en la contratación entre empresarios (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Mercedes Viudes)

Antecedentes: “[...] El 28 de diciembre de 2005, la mercantil Cesallu, S.L. suscribió, como prestataria, una escritura de préstamo hipotecario con Banco de Sabadell, S.A. [...] En el préstamo se pactó una cláusula de limitación de los intereses remuneratorios variables, una cláusula de gastos [...] una cláusula de intereses moratorios, al tipo vigente en el momento de la mora incrementado en tres puntos, una cláusula de reclamación de posiciones deudoras, y otra de resolución no vencimiento anticipado por impago de alguna cuota de intereses o de amortización [...]. El 2 de abril de 2008, la actora, Salsilter, S.L., suscribió una escritura de compraventa de los citados inmuebles con subrogación en el préstamo [...]. En dicha escritura intervinieron, además de la parte compradora y vendedora, Banco de Sabadell al objeto de aceptar la subrogación de la compradora. [...]. El 11 de junio de 2011, Salsilter, como prestataria, y Banco de Sabadell, como prestamista, suscribieron una nueva escritura de novación modificativa del préstamo hipotecario en que la primera se había subrogado. Ninguna de estas novaciones afectó a las cláusulas litigiosas [...]. Salsitier formuló una demanda [...]. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. [...] Recurrida la sentencia de primera instancia por la entidad demandante, el recurso de apelación fue desestimado por la Audiencia Provincial. [...] Salsitier ha interpuesto [...] un recurso extraordinario por infracción procesal, [...] y otro recurso de casación. [...]”

Buena fe en la contratación entre empresarios: “[...] [E]n la demanda se incluía también, con carácter subsidiario, la pretensión de la declaración de nulidad de las cláusulas litigiosas por quebrantar la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones y/o haberse impuesto por el banco con abuso de derecho. Pretensión que fue desestimada en primera instancia [...] y reproducida en el recurso de apelación. Ahora, [...] debemos confirmar la decisión del juez *a quo* por las razones que exponemos a continuación. [H]emos de tener en cuenta que los arts. 1258 CC y 57 CCom establecen que **los contratos obligan a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe.** [...] En esa línea, puede postularse la nulidad de determinadas cláusulas que comportan una regulación contraria a la legítima expectativa que, según el contrato suscrito, pudo tener el adherente (sentencias 849/1996, de 22 de octubre; 1141/2006, de 15 de noviembre; 273/2016, de 23 de abril; y 594/2017, de 7 de noviembre). Pero siempre ha de tenerse en cuenta que, en el estado actual de nuestro Derecho, el régimen de protección del adherente no consumidor frente a las cláusulas sorprendentes no puede tener la misma intensidad que la protección del consumidor. [...] **Junto a ello debe destacarse que ni el juzgado de primera instancia ni la Audiencia Provincial han realizado ningún pronunciamiento del que se derive que consideren probado que hubiera un déficit de información sobre las**

cláusulas litigiosas con ocasión de la formalización de la compraventa con subrogación que le impidiese conocer su existencia, máxime cuando fue la propia demandante la que declaró en dicho instrumento público, bajo la fe notarial, que conocía y aceptaba el contenido de la escritura de constitución de hipoteca que garantizaba el préstamo en que se subrogaba, y que una copia de esa escritura obraba en su poder. Ni el juzgado ni la Audiencia declararon que la incorporación de las cláusulas impugnadas se impusiera por la demandada de mala fe para sorprender las legítimas expectativas de los prestatarios, ni puede ello inferirse de las circunstancias del caso. Como destacó la sentencia de primera instancia: (i) se trata de cláusulas que eran habituales en la contratación bancaria en el momento en que se suscribieron los contratos; (ii) la actora es una mercantil cuyo objeto social es el arrendamiento de inmuebles; (iii) en el año 2011 se produjo una novación contractual en la que no se dejaron sin efecto ninguna de las cláusulas consideradas ahora abusivas e inaceptables; y (iv) la diligencia exigible a un empresario medio en la gestión de las obligaciones financieras que contrae, unida a la falta de especial complicación de la redacción de las escrituras tanto de préstamo como de subrogación en el mismo, determinan que no pueda hablarse de que las cláusulas objetadas tenían un carácter sorprendente para la actora por desnaturalizar sus expectativas económicas. **Por lo que no podemos afirmar que hubiera desequilibrio o abuso de la posición contractual por parte de la prestamista. De manera que no puede afirmarse que en este caso las condiciones generales cuestionadas comporten una regulación contraria a la legítima expectativa que, según el contrato suscrito, pudo tener la adherente. Ni que el comportamiento de la entidad prestamista haya sido contrario a lo previsto en los arts.1.256 y 1.258 CC y 57 CCom. [...]** [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
