



ALEZES ABOGADOS
INTERNACIONAL

Nulidad de una cláusula suelo a una empresa: Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Jaén.

1 de febrero de 2017

Recientemente se ha dictado sentencia firme por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Jaén, **declarando la nulidad de una cláusula suelo impuesta en un contrato hipotecario por una entidad financiera a una entidad mercantil, abordando el asunto desde la perspectiva de la condición de adherente no consumidor** de la empresa.

Como reconoce la sentencia, **la empresa no goza de la condición de consumidor ya que el destino del importe recibido era para la propia actividad mercantil de esta**, no pudiendo aplicar por tanto la normativa de protección al consumidor, pero no por ello se deja de aplicar el control jurisdiccional al referido contrato.

No quedó probado que la referida cláusula fuera negociada entre las partes, sino que **fue impuesta, considerándose por tanto que es una condición general de la contratación, y el prestatario por tanto ostenta la condición de adherente**, conforme los artículos 1 y 2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación.

Al tratarse de un adherente no consumidor, no cabe aplicar los criterios de control cualificado o de transparencia aplicables para que un consumidor conozca la onerosidad del contrato. Pero si que se aplica el control jurisdiccional a la cláusula (STS de 9 de mayo de 2013, y 6 de junio de 2016), **mediante el control de inclusión, y el control de buena fe** proclamado en el artículo 1.258 del Código Civil y artículo 57 Código de Comercio; manifiesta la sentencia.

El artículo 5 LCGC establece que la redacción de las cláusulas generales debe ajustarse a parámetros de transparencia y claridad; y además el artículo 7 LCGC establece que no quedarán incorporadas a un contrato las cláusulas ilegibles y oscuras. **El control de inclusión exige una redacción clara y sencilla de las cláusulas, de modo que no resulten ambiguas, ilegibles, oscuras o incomprensibles.**

Y precisamente se reconoce en la sentencia que la cláusula no supera el control de inclusión, al no expresar con claridad que lo que se contrata es un interés a tipo fijo mínimo y variable al alza con un techo, que es la esencia del préstamo, lo que afecta a un elemento esencial que es el precio.

Del mismo modo se analiza en la sentencia si la cláusula es contraria **al principio de buena fe del artículo 1258 del Código Civil, ya que sirve como legítima expectativa en el contrato entre las partes y sirve para modelar el contrato** (STS de 3 de junio de 2016), lo que ha sido vulnerado al no quedar probado negociación alguna ni que se ofrecieran productos alternativos.

Todo lo expuesto ha permitido declarar en la sentencia la nulidad de esta cláusula que conlleva una regulación contraria a la expectativa legítima que pudo tener el adherente en el contrato, y que por tanto impera la buena fe frente a estas cláusulas abusivas, tenga o no el adherente la condición de consumidor.

CONCLUSION: la cláusula comporta un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, afectando al precio como elemento esencial, no cumpliendo ni con el control de inclusión, ni con las exigencias de la buena fe, procediendo por tanto a declarar la nulidad de la misma.



ALEZES ABOGADOS
INTERNACIONAL

Velázquez, 24 - 6º Izq.

28001 Madrid - España

T +34 91 576 94 22

Schlüterstrasse, 17

10625 Berlín - Alemania

T +49 3031018930

E info@alezes.com

W www.alezes.com