



Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Octava)

de 27 de octubre de 2022 *

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Artículo 2, letra b) — Concepto de “consumidor” — Artículo 2, letra c) — Concepto de “profesional” — Persona física propietaria de un piso en un inmueble en régimen de propiedad horizontal — Diferentes tipos de relaciones jurídicas relativas a la administración y al mantenimiento de dicho inmueble — Diferencia de trato, en relación con la condición de consumidor, que aplica la legislación de un Estado miembro entre los propietarios que han celebrado un contrato individual para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de ese inmueble y aquellos que no han celebrado tal contrato»

En el asunto C-485/21,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Rayonen sad Nesebar (Tribunal de Primera Instancia de Nesebar, Bulgaria), mediante resolución de 23 de julio de 2021, recibida en el Tribunal de Justicia el 5 de agosto de 2021, en el procedimiento entre

S. V. OOD

y

E. Ts. D.,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Octava),

integrado por el Sr. N. Piçarra, en funciones de Presidente de Sala, y los Sres. N. Jääskinen y M. Gavalec (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. N. Emiliou;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

– en nombre del Gobierno austriaco, por el Sr. A. Posch y las Sras. J. Schmoll y M. Winkler-Unger, en calidad de agentes;

* Lengua de procedimiento: búlgaro.

– en nombre de la Comisión Europea, por las Sras. N. Nikolova e I. Rubene y el Sr. N. Ruiz García, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29), y del artículo 2, punto 1, de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13 y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (DO 2011, L 304, p. 64).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre S. V. OOD, sociedad mercantil búlgara que administra un inmueble en régimen de propiedad horizontal, y E. Ts. D., persona física propietaria de un piso en ese inmueble, en relación con el pago de cantidades adeudadas en virtud de un contrato celebrado para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de dicho inmueble.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 3 A tenor del décimo considerando de la Directiva 93/13:

«[...] puede obtenerse una protección más eficaz del consumidor mediante la adopción de normas uniformes sobre cláusulas abusivas; [...] tales normas deben aplicarse a todos los contratos celebrados entre un profesional y un consumidor; [...]».
- 4 El artículo 1 de dicha Directiva indica que:

«1. El propósito de la presente Directiva es aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

2. Las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas, así como las disposiciones o los principios de los convenios internacionales, en especial en el ámbito de los transportes, donde los Estados miembros o la Comunidad son parte, no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva.»

5 El artículo 2, letras b) y c), de la citada Directiva tiene la siguiente redacción:

«A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

[...]

b) “consumidor”: toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional;

c) “profesional”: toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada.»

6 El artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 establece que «las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.»

Derecho búlgaro

7 El artículo 2, apartado 1, de la zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (Ley de administración de la propiedad horizontal) (DV n.º 6, de 23 de enero de 2009), en su versión aplicable a los hechos del litigio principal (en lo sucesivo, «ZUES»), dispone:

«La administración de los espacios comunes de los inmuebles en régimen propiedad horizontal, construidos en un proyecto residencial cerrado, se regulará mediante contrato escrito firmado ante notario por el promotor y los propietarios de las viviendas.»

8 Según el artículo 6, apartado 1, punto 10, de dicha Ley, los propietarios tienen la obligación de abonar los gastos de administración y de mantenimiento de las partes comunes.

9 El artículo 9 de la citada Ley establece:

«Los modos de administración de la comunidad de propietarios son la junta general o la comunidad de propietarios.»

10 El artículo 195, apartados 1 y 5, de la zakon za ustroystvo na teritoriata (Ley de ordenación del territorio) (DV n.º 1, de 2 de enero de 2001), en su versión aplicable a los hechos del litigio principal, dispone lo siguiente:

«(1) Los propietarios de edificios se obligan a conservarlos en un estado técnico que cumpla los requisitos esenciales del artículo 169, apartados 1 y 3, [...].

[...]

(5) Mediante orden, el alcalde del municipio podrá obligar a los propietarios de edificios [...] a realizar las obras necesarias para garantizar la seguridad, la seguridad vial, la salubridad, la higiene, la estética, la limpieza y la serenidad de los ciudadanos.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 11 E. Ts. D. es propietaria de un piso que forma parte de un inmueble en régimen de propiedad horizontal situado en Nesebar (Bulgaria).
- 12 En virtud de un contrato de mantenimiento de las partes comunes de dicho inmueble, celebrado el 9 de enero de 2012 con duración indefinida —en el que se nombró «administradora» a S. V. y que fue firmado por E. Ts. D.—, esta última se obliga, como copropietaria, a pagar a la referida sociedad una cuota anual de 6 euros por metro cuadrado, impuesto sobre el valor añadido (IVA) excluido, en concepto de la administración y el mantenimiento de las partes comunes del citado inmueble. Según este contrato, en caso de retraso en el pago, dicha sociedad tiene derecho a aplicar al importe adeudado un interés del 0,1 % por cada día de demora.
- 13 El 26 de agosto de 2020, S. V. remitió a E. Ts. D. un requerimiento notarial de pago en el que le instaba a abonar, antes del 31 de agosto de 2020, las cuotas anuales adeudadas correspondientes al período posterior al año 2012. Posteriormente, presentó una demanda ante el órgano jurisdiccional remitente, el Rayonen sad Nesebar (Tribunal de Primera Instancia de Nesebar, Bulgaria), en la que solicitaba que se condenara a E. Ts. D. a pagarle la cantidad de 1 112,40 euros, correspondiente al importe de las cuotas anuales referidas a los años 2017 a 2019, y 717,87 euros en concepto de indemnización por demora.
- 14 Ante este órgano jurisdiccional, E. Ts. D. alegó, en particular, que el contrato a que se hace referencia en el apartado 12 de la presente sentencia contiene cláusulas abusivas que obligan al consumidor a pagar una indemnización excesivamente alta y que no son claras ni comprensibles. E. Ts. D. se considera «consumidor» y subraya que, al celebrar el contrato, no hubo negociación individual entre las partes.
- 15 El referido órgano jurisdiccional se pregunta, por un lado, si los propietarios de pisos en un inmueble en régimen de propiedad horizontal tienen la condición de «consumidor» en el sentido de las Directivas 93/13 y 2011/83, teniendo en cuenta que determinados elementos de las relaciones contractuales relativas a la administración de las partes comunes de ese inmueble se rigen directamente por la legislación búlgara. Por otro lado, se pregunta si la condición de «consumidor» depende de los diferentes regímenes que dicha legislación contempla para la citada administración. Asimismo, expresa sus dudas sobre la diferencia de trato que esa legislación aplica a los propietarios que han celebrado un contrato para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de un inmueble en régimen de propiedad horizontal y a aquellos que no han celebrado tal contrato. En este último caso, el órgano encargado de la administración de las partes comunes es la junta general de propietarios.
- 16 Al considerar que la solución del litigio de que conoce depende de la interpretación de las disposiciones de las Directivas 93/13 y 2011/83, el Rayonen sad Nesebar (Tribunal de Primera Instancia de Nesebar) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
 - «1) ¿Son “consumidores” en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva [93/13] y del artículo 2, punto 1, de la Directiva [2011/83] las personas físicas propietarias de viviendas en un edificio en régimen de propiedad horizontal en lo que concierne a las relaciones jurídicas establecidas respecto de la gestión y el mantenimiento de los elementos comunes del edificio de viviendas?

- 2) ¿Depende la condición de “consumidor” de las personas físicas propietarias de viviendas en un edificio en régimen de propiedad horizontal del tipo de relación jurídica que hayan establecido (contrato individual de gestión y mantenimiento de los elementos comunes, contrato en virtud del artículo 2 de la ZUES o gestión por la junta general de propietarios)?
- 3) ¿Es compatible con la Directiva [2011/83] una normativa que permite una diferencia de trato (por lo que respecta a la condición de “consumidor”) entre propietarios equiparables de pisos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, según hayan celebrado o no un contrato individual de gestión y mantenimiento de los elementos comunes del edificio de viviendas (en este último caso, el órgano de administración es la junta general de propietarios)?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

- 17 Con carácter preliminar, debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia, en el marco del procedimiento de cooperación entre los órganos jurisdiccionales nacionales y el Tribunal de Justicia establecido por el artículo 267 TFUE, corresponde a este último proporcionar al órgano jurisdiccional nacional una respuesta útil que le permita dirimir el litigio del que conoce. Desde este punto de vista, corresponde al Tribunal de Justicia reformular en su caso las cuestiones prejudiciales que se le han planteado (sentencias de 17 de julio de 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, apartados 22 y 23, y de 18 de noviembre de 2021, A. S. A., C-212/20, EU:C:2021:934, apartado 36 y jurisprudencia citada).
- 18 En el presente asunto, procede señalar, por un lado, que la petición de decisión prejudicial no contiene ningún elemento que indique que el supuesto de hecho en cuestión en el litigio principal esté incluido en el ámbito de aplicación material de la Directiva 2011/83 o que al contrato mencionado en el apartado 12 de la presente sentencia le sea de aplicación una disposición del ordenamiento búlgaro que haya transpuesto tal Directiva.
- 19 Por otro lado, en su petición de decisión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente no explica qué pertinencia tienen, a efectos de la resolución del litigio principal, sus dudas sobre el supuesto de que sea la propia junta general de propietarios la que se encargue de la administración de las partes comunes del inmueble en régimen de propiedad horizontal, toda vez que de la petición de decisión prejudicial se desprende que esa administración se confió a un administrador de fincas en virtud de un contrato celebrado con este. Tampoco explica qué pertinencia, a efectos de la solución de ese litigio, tiene la circunstancia de que, en virtud del artículo 2, apartado 1, de la ZUES, la administración de las partes comunes de los inmuebles en régimen de propiedad horizontal, construidos en un proyecto residencial de tipo cerrado, se regule mediante contrato escrito firmado ante notario por el promotor y los propietarios de las viviendas.
- 20 En estas circunstancias, para dar una respuesta útil al órgano jurisdiccional remitente, procede reformular las cuestiones prejudiciales planteadas y considerar que, mediante estas, el citado órgano jurisdiccional pregunta, en esencia, si los artículos 1, apartado 1, y 2, letras b) y c), de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que ha de considerarse «consumidor» en el sentido de dicha Directiva a una persona física propietaria de un piso en un inmueble en régimen de propiedad horizontal cuando:
 - esta persona celebra un contrato con un administrador de fincas para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de ese inmueble, algunas de cuyas disposiciones se rigen por la legislación nacional;

- la junta general de propietarios o la comunidad de propietarios del referido inmueble celebra, a tales efectos, un contrato con un administrador de fincas.
- 21 En primer lugar, procede recordar que la Directiva 93/13 se aplica, según resulta de sus artículos 1, apartado 1, y 3, apartado 1, a las cláusulas de «los contratos celebrados entre profesionales y consumidores» y, de aquellas, a las que «no se hayan negociado individualmente» (véase, en este sentido, el auto de 19 de noviembre de 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, apartado 20 y jurisprudencia citada).
- 22 Como indica el décimo considerando de esa Directiva, sin perjuicio de las excepciones que en ese mismo considerando se enuncian, las normas uniformes sobre cláusulas abusivas deben aplicarse a «todos los contratos» celebrados entre un profesional y un consumidor conforme a la definición que de ellos ofrece el artículo 2, letras b) y c), de aquella (véase, en este sentido, el auto de 14 de septiembre de 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, apartados 26 y 27 y jurisprudencia citada).
- 23 Con arreglo a dicho artículo 2, letra b), se conceptúa como «consumidor» a toda persona física que, en los contratos regulados por la referida Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional. Por otro lado, en virtud del citado artículo 2, letra c), se conceptúa como «profesional» a toda persona física o jurídica que, en esas transacciones, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada (véase, en este sentido, la sentencia de 21 de marzo de 2019, Pouvin y Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, apartado 22).
- 24 Así pues, la Directiva 93/13 define los contratos a los que se aplica atendiendo a la condición de los contratantes, según actúen o no en el marco de su actividad profesional (sentencia de 21 de marzo de 2019, Pouvin y Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, apartado 23 y jurisprudencia citada).
- 25 Por lo que respecta al concepto de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que tal concepto tiene carácter objetivo. Debe apreciarse según un criterio funcional, consistente en evaluar si la relación contractual de que se trata se inscribe en el marco de actividades ajenas al ejercicio de una profesión (auto de 14 de septiembre de 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, apartado 32 y jurisprudencia citada).
- 26 Corresponde al juez nacional que conozca de un litigio relativo a un contrato que pueda entrar dentro del ámbito de aplicación de la citada Directiva verificar, teniendo en cuenta todas las circunstancias del caso y el conjunto de las pruebas, si el contratante de que se trata puede calificarse de «consumidor» en el sentido de dicha Directiva (auto de 14 de septiembre de 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, apartado 33 y jurisprudencia citada).
- 27 En el presente asunto, procede señalar que de la petición de decisión prejudicial se desprende que E. Ts. D. es una persona física y el contrato a que se hace referencia en el apartado 12 de la presente sentencia tiene por objeto la administración y el mantenimiento de las partes comunes del inmueble en régimen de propiedad horizontal en el que E. Ts. D. es propietaria de un piso. Por consiguiente, en el supuesto de que esa persona sea parte en el contrato y siempre que no utilice ese piso con fines que correspondan exclusivamente a su actividad profesional, en principio, procede considerar que esa persona actúa en ese contrato en calidad de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13.

- 28 Por lo que se refiere al concepto de «profesional» en el sentido del artículo 2, letra c), de dicha Directiva, como se desprende de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, el legislador de la Unión ha querido conferir a este concepto un sentido amplio, de modo que cualquier persona física o jurídica debe entenderse incluida en él si ejerce una actividad profesional, incluidas las funciones de carácter público y de interés general (véase, en este sentido, la sentencia de 17 de mayo de 2018, Karel de Grote — Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, apartados 48 a 51 y jurisprudencia citada).
- 29 A este respecto, no se discute que la relación contractual a que se refiere el litigio principal se inscribe dentro de las actividades a las que S. V., como administradora de fincas, se dedica con carácter profesional.
- 30 En este contexto, como subraya la Comisión Europea, el hecho de que una porción de las actividades de administración y mantenimiento de las partes comunes del inmueble en régimen de propiedad horizontal que es objeto del litigio principal y las cuotas anuales que esa administradora de fincas percibe por este concepto deriven de la necesidad de dar cumplimiento a obligaciones específicas en materia de seguridad y urbanismo contempladas por la legislación nacional aplicable no puede determinar la exclusión de las referidas actividades del ámbito de aplicación del artículo 2, letra c), de la Directiva 93/13 ni, por ende, la exclusión del contrato a que se refiere el apartado 12 de la presente sentencia del ámbito de aplicación de esta Directiva.
- 31 En efecto, aunque, en virtud del artículo 1, apartado 2, de la Directiva 93/13, cuando esas disposiciones legislativas son imperativas, las cláusulas contractuales que supongan la aplicación de tales disposiciones están excluidas del ámbito de aplicación de dicha Directiva, tal exclusión no implica que el juez nacional no pueda apreciar, a la luz de esa misma Directiva, la validez de otras cláusulas que figuran en el mismo contrato y que no suponen la aplicación de las citadas disposiciones (véase, en este sentido, la sentencia de 21 de diciembre de 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, apartado 39 y jurisprudencia citada).
- 32 En segundo lugar, en el supuesto de que se celebre un contrato de administración y mantenimiento de las partes comunes de un inmueble en régimen de propiedad horizontal entre el administrador de fincas y la junta general de propietarios o la comunidad de propietarios de ese inmueble, se considera que el propietario de un piso integrante de dicho inmueble es un «consumidor», en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, siempre que a ese propietario, primero, quepa calificarlo de «parte» en ese contrato; segundo, sea una persona física, y, tercero, no utilice ese piso exclusivamente para fines que correspondan a su actividad profesional. A este respecto, debe precisarse que no cabe excluir del ámbito de acción del concepto de «consumidor» el supuesto en el que una persona física utilice el piso en el que radica su domicilio personal también con fines profesionales, como ocurre al teletrabajar por cuenta ajena o al ejercer una profesión liberal.
- 33 En cambio, cuando no sea posible calificar a ese propietario de un piso de «parte» de ese contrato y en la medida en que la junta general de propietarios o la comunidad de propietarios de un inmueble no es, por definición, «persona física» en el sentido de dicho artículo 2, letra b), y, por tanto, no cabe calificarla de «consumidor» en el sentido de dicha disposición, tal contrato queda excluido del ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 (véase, por analogía, la sentencia de 2 de abril de 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, apartado 29).

- 34 Sin embargo, no es menos cierto que los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de esa Directiva no se oponen a una jurisprudencia nacional que interpreta la legislación destinada a transponer al Derecho interno la propia Directiva en el sentido de aplicar también las normas de protección de los consumidores que aquella contiene a un contrato celebrado por un sujeto de Derecho como una comunidad de propietarios carente de personalidad jurídica distinta de la de sus partícipes, aunque ese sujeto de Derecho no esté comprendido en el ámbito de aplicación de la citada Directiva (véase, en este sentido, la sentencia de 2 de abril de 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, apartados 18 y 38).
- 35 Habida cuenta de lo anterior, procede responder a las cuestiones prejudiciales planteadas que los artículos 1, apartado 1, y 2, letras b) y c), de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que
- ha de considerarse «consumidor» en el sentido de dicha Directiva a una persona física propietaria de un piso en un inmueble en régimen de propiedad horizontal cuando esta persona celebra un contrato con un administrador de fincas para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de ese inmueble, siempre que no utilice ese piso con fines que correspondan exclusivamente a su actividad profesional. El hecho de que una parte de los servicios prestados por ese administrador de fincas derive de la necesidad de dar cumplimiento a obligaciones específicas en materia de seguridad y urbanismo contempladas por la legislación nacional no puede determinar la exclusión de ese contrato del ámbito de aplicación de la referida Directiva,
 - en el supuesto de que se celebre un contrato de administración y mantenimiento de las partes comunes de un inmueble en régimen de propiedad horizontal entre el administrador de fincas y la junta general de propietarios o la comunidad de propietarios de ese inmueble, la persona física propietaria de un piso de ese inmueble puede ser considerada «consumidor», en el sentido de la Directiva 93/13, siempre que quepa calificarla de «parte» en ese contrato y que no utilice ese piso exclusivamente para fines que correspondan a su actividad profesional.

Costas

- 36 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Octava) declara:

Los artículos 1, apartado 1, y 2, letras b) y c), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores,

deben interpretarse en el sentido de que

- **ha de considerarse «consumidor» en el sentido de dicha Directiva a una persona física propietaria de un piso en un inmueble en régimen de propiedad horizontal cuando esta persona celebra un contrato con un administrador de fincas para la administración y el mantenimiento de las partes comunes de ese inmueble, siempre que no utilice ese piso**

con fines que correspondan exclusivamente a su actividad profesional. El hecho de que una parte de los servicios prestados por ese administrador de fincas derive de la necesidad de dar cumplimiento a obligaciones específicas en materia de seguridad y urbanismo contempladas por la legislación nacional no puede determinar la exclusión de ese contrato del ámbito de aplicación de la referida Directiva,

- **en el supuesto de que se celebre un contrato de administración y mantenimiento de las partes comunes de un inmueble en régimen de propiedad horizontal entre el administrador de fincas y la junta general de propietarios o la comunidad de propietarios de ese inmueble, la persona física propietaria de un piso de ese inmueble puede ser considerada «consumidor», en el sentido de la Directiva 93/13, siempre que quepa calificarla de «parte» en ese contrato y que no utilice ese piso exclusivamente para fines que correspondan a su actividad profesional.**

Firmas