



Recopilación de la Jurisprudencia

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera)

de 27 de febrero de 2025*

«Procedimiento prejudicial — Libertad de establecimiento — Servicios en el mercado interior — Directiva 2006/123/CE — Artículo 15, apartados 2 y 3 — Tarifas obligatorias máximas — Prestador de servicios de intermediación inmobiliaria — Normativa nacional que establece un límite máximo a la comisión que se aplica por los servicios de intermediación de venta o alquiler de inmuebles a una persona física — Proporcionalidad — Artículos 16 y 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea — Libertad de empresa — Protección de los consumidores»

En el asunto C-674/23,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Ustavno sodišče (Tribunal Constitucional, Eslovenia), mediante resolución de 26 de octubre de 2023, recibida en el Tribunal de Justicia el 13 de noviembre de 2023, en los procedimientos entre

AEON NEPREMIČNINE d.o.o. y otros,

STAN nepremičnine d.o.o.,

Državni svet Republike Slovenije,

con intervención de:

Državni zbor Republike Slovenije,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Tercera),

integrado por el Sr. C. Lycourgos (Ponente), Presidente de Sala, y los Sres. S. Rodin y N. Piçarra, la Sra. O. Spineanu-Matei y el Sr. N. Fenger, Jueces;

Abogado General: Sr. A. Rantos;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

* Lengua de procedimiento: esloveno.

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de AEON NEPREMIČNINE d.o.o. y otros, por el Sr. B. Sedmak, odvetnik;
- en nombre de STAN nepremičnine d.o.o., por el Sr. B. Mrva, odvetnik;
- en nombre del Gobierno neerlandés, por la Sra. M. K. Bulterman y el Sr. J. M. Hoogveld, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. M. Mataija y G. Meessen y por la Sra. B. Rous Demiri, 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 15 de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DO 2006, L 376, p. 36), y de los artículos 7, 16 y 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (en lo sucesivo, «Carta»).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de dos procedimientos de control de constitucionalidad iniciados por determinadas sociedades inmobiliarias —entre ellas AEON nepremičnine d.o.o. y otros y STAN nepremičnine d.o.o.— y por el Državni svet Republike Slovenije (Consejo Nacional de la República de Eslovenia) en relación con una normativa nacional referida a los servicios de intermediación inmobiliaria que limita la comisión que se aplica por tales servicios al adquirir, vender o arrendar inmuebles.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 3 Según los considerandos 5 a 7, 33, 40 y 64 de la Directiva 2006/123:
 - «(5) Por tanto, procede eliminar los obstáculos que se oponen a la libertad de establecimiento de los prestadores en los Estados miembros y a la libre circulación de servicios entre los Estados miembros y garantizar, tanto a los destinatarios como a los prestadores de los servicios, la seguridad jurídica necesaria para el ejercicio efectivo de estas dos libertades fundamentales del Tratado [FUE]. [...]
 - (6) La supresión de [los] obstáculos [que se oponen a la libertad de establecimiento de los prestadores en los Estados miembros y a la libre circulación de servicios entre los Estados miembros] no puede hacerse únicamente mediante la aplicación directa de los artículos [49 TFUE y 56 TFUE], ya que, por un lado, resolver caso por caso mediante procedimientos de infracción contra los correspondientes Estados miembros sería, especialmente a raíz de

las ampliaciones, una forma de actuar extremadamente complicada para las instituciones nacionales y [de la Unión] y, por otro, la eliminación de numerosos obstáculos requiere una coordinación previa de las legislaciones nacionales, coordinación que también es necesaria para instaurar un sistema de cooperación administrativa. Como han admitido el Parlamento Europeo y el Consejo [de la Unión Europea], un instrumento legislativo [de la Unión] permitiría crear un auténtico mercado interior de servicios.

- (7) La presente Directiva establece un marco jurídico general que beneficia a una amplia gama de servicios sin por ello descuidar las peculiaridades de cada tipo de actividad o de profesión y de sus respectivos sistemas de regulación. Este marco se basa en un enfoque dinámico y selectivo, consistente en suprimir de forma prioritaria las barreras que se pueden eliminar rápidamente y, respecto a las demás, iniciar un proceso de evaluación, consulta y armonización complementaria de cuestiones específicas para permitir modernizar de forma progresiva y coordinada los sistemas nacionales de regulación de las actividades de servicios, operación que es indispensable para realizar un auténtico mercado interior de servicios de aquí a 2010. [...] Esta coordinación de las legislaciones nacionales debe garantizar un elevado grado de integración jurídica [de la Unión] y un alto nivel de protección de los objetivos de interés general y, especialmente, la protección de los consumidores, que es indispensable para establecer una confianza entre los Estados miembros. [...]

[...]

- (33) [...] El concepto de servicio incluye también los servicios destinados tanto a las empresas como a los consumidores, como los servicios de asesoramiento jurídico o fiscal, los servicios relacionados con los inmuebles, como las agencias inmobiliarias [...].

[...]

- (40) El concepto de “razones imperiosas de interés general” al que se hace referencia en determinadas prescripciones de la presente Directiva ha sido desarrollado por el Tribunal de Justicia en su jurisprudencia relativa a los artículos [49 TFUE y 56 TFUE] y puede seguir evolucionando. La noción reconocida en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia abarca al menos los ámbitos siguientes: [...] objetivos de política social, protección de los destinatarios de los servicios, protección del consumidor [...].

[...]

- (64) Con el fin de crear un auténtico mercado interior de servicios[,] es necesario que se supriman las restricciones a la libertad de establecimiento y a la libre circulación de servicios que aún persisten en las legislaciones de algunos Estados miembros y que son incompatibles con los artículos [49 TFUE y 56 TFUE], respectivamente [...]. Las restricciones prohibidas en la presente Directiva afectan especialmente al mercado interior de servicios y deben dismantelarse de forma sistemática lo antes posible.»

4 Los puntos 5 y 8 del artículo 4 de la Directiva 2006/123 prevén las siguientes definiciones:

- «5) “establecimiento”, ejercicio efectivo de una actividad económica a que se hace referencia en el artículo [49 TFUE] por una duración indeterminada y por medio de una infraestructura estable a partir de la cual se lleva a cabo efectivamente la prestación de servicios;

[...]

8) “razón imperiosa de interés general”, razón reconocida como tal en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, incluidas las siguientes: [...] la protección de los consumidores, de los destinatarios de servicios y de los trabajadores [...]».

5 El artículo 15 de esta Directiva, que lleva por rúbrica «Requisitos por evaluar», dispone:

«[...]

2. Los Estados miembros examinarán si sus respectivos ordenamientos jurídicos supeditan el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio al cumplimiento de los siguientes requisitos no discriminatorios:

[...]

g) tarifas obligatorias mínimas y/o máximas que el prestador debe respetar;

[...]

3. Los Estados miembros comprobarán que los requisitos contemplados en el apartado 2 cumplan las condiciones siguientes:

- a) no discriminación: que los requisitos no sean discriminatorios, ni directa ni indirectamente, en función de la nacionalidad o, por lo que se refiere a las sociedades, del domicilio social;
- b) necesidad: que los requisitos estén justificados por una razón imperiosa de interés general;
- c) proporcionalidad: que los requisitos sean adecuados para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no vayan más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se puedan sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.»

Derecho esloveno

6 El artículo 5 de la *Zakon o nepremičninskem posredovanju* — ZNPotr (Uradni list RS, n.º 72/06 — versión consolidada, 49/11 y 47/19) (Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria), en su versión aplicable a los litigios principales (en lo sucesivo, «Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria»), establece:

«(1) En caso de adquisición o venta, la remuneración máxima permitida por la intermediación no podrá superar, para un mismo inmueble, el 4 % del precio contractual; sin embargo, no se aplicará esta limitación cuando el valor contractual del inmueble sea inferior a 10 000 euros.

(2) En el caso de un contrato de arrendamiento, la remuneración máxima permitida por la intermediación no podrá superar, para un mismo inmueble, el 4 % del valor contractual; sin embargo, dicha remuneración no podrá ser superior al importe de la renta mensual ni inferior a 150 euros. El valor contractual al que se refiere la frase anterior será la cantidad resultante de

multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble.

(3) La empresa inmobiliaria únicamente podrá facturar los servicios de intermediación al mandante en virtud de un contrato de intermediación inmobiliaria.

(4) Serán nulos los contratos de intermediación que vulneren lo dispuesto en los apartados 1, 2 y 3 del presente artículo.

(5) Serán nulas las cláusulas de los contratos de compraventa, arrendamiento, aparcería o demás contratos (en lo sucesivo, “contrato”) que vulneren lo dispuesto en los apartados 1, 2 y 3 del presente artículo.

(6) El ministro de Vivienda podrá fijar, reglamentariamente y de acuerdo con el ministro de Economía, los criterios de tarificación de los servicios de intermediación inmobiliaria, dentro de los límites de la remuneración máxima permitida por la intermediación contemplada en el apartado 1 del presente artículo.

(7) Lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo no resultará de aplicación a los contratos de intermediación inmobiliaria celebrados entre operadores económicos.»

7 De conformidad con el artículo 13, apartado 1, de la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria:

«Mediante el contrato escrito de intermediación inmobiliaria, las sociedades inmobiliarias se comprometen a hacer todo lo posible para encontrar y poner en contacto con el mandante a un tercero que negocie con él la celebración de un contrato específico, que tenga por objeto un inmueble, y el mandante se compromete, si se celebra el contrato, a remunerar a la sociedad inmobiliaria por la intermediación.»

8 El artículo 20 de esta Ley dispone lo siguiente:

«(1) En el ejercicio de sus actividades de intermediación, la sociedad inmobiliaria deberá velar con idéntico celo por la protección de los intereses del mandante y del tercero con el que haya puesto en relación al mandante y deberá actuar con imparcialidad, salvo si, mediante acuerdo expreso con el mandante, representa únicamente los intereses de este último.

(2) Cuando, en la intermediación, la sociedad inmobiliaria, de acuerdo con el mandante o con el inversor, represente exclusivamente los intereses del mandante, deberá precisar por escrito al tercero con el que haya puesto en contacto al mandante que actúa en calidad de mandatario y no de intermediario.»

9 A tenor del artículo 25 de la mencionada Ley:

«(1) Las sociedades inmobiliarias adquieren el derecho a la remuneración de los servicios de intermediación en el momento en que se celebra el contrato en el que han participado como intermediarias.

(2) Hasta que no se concluya la transacción en la que han intervenido, las sociedades inmobiliarias no podrán aspirar al pago, ni siquiera parcial, de la intermediación.

(3) La sociedad inmobiliaria también tendrá derecho a la remuneración de la intermediación si las partes resuelven posteriormente el contrato.

(4) La sociedad inmobiliaria también tendrá derecho a la remuneración de la intermediación cuando el mandante o un miembro de su familia cercana celebre un contrato relativo al inmueble que ha sido objeto de la intermediación con el tercero al que el agente inmobiliario ha puesto en contacto con el mandante y dicho contrato se celebre dentro de los seis meses siguientes a la resolución del contrato de intermediación.

(5) No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, la sociedad inmobiliaria y el mandante podrán acordar que la sociedad inmobiliaria tenga derecho al pago de la intermediación en las condiciones del artículo 25 *bis* de la presente Ley, aun cuando sea el propio mandante quien encuentre al tercero con el que celebrará el contrato objeto de intermediación.

[...]»

- 10 De conformidad con el artículo 2, apartado 2, de la Stanovanjski zakon (Ley de la Vivienda) (Uradni list RS, n.º 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19 y 90/21), en su versión aplicable a los litigios principales, son viviendas unifamiliares, en particular, las casas individuales, los chalés, los atrios, las casas adosadas y las casas de vacaciones.

Litigios principales y cuestiones prejudiciales

- 11 AEON nepremičnine y otros y STAN nepremičnine, que prestan servicios de intermediación inmobiliaria, y el Consejo Nacional de la República de Eslovenia presentaron ante el Ustavno sodišče (Tribunal Constitucional, Eslovenia), que es el tribunal remitente, respectivamente, dos demandas y una solicitud para que iniciara sendos procedimientos de control de constitucionalidad de la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria, que limita la comisión que se aplica por los servicios de intermediación en caso de adquisición, venta o arrendamiento de inmuebles.
- 12 Más concretamente, son objeto de esos procedimientos de control de constitucionalidad las disposiciones del artículo 5, apartados 1 y 2, de dicha Ley, que establecen esa limitación, así como las disposiciones de los apartados 4 y 5 del citado artículo, que establecen la nulidad del contrato de intermediación o de las cláusulas pertinentes de cualquier otro contrato en caso de infracción de los apartados 1 y 2 del artículo.
- 13 El Ustavno sodišče (Tribunal Constitucional) explica que la limitación de la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria relativos a la adquisición o a la venta al 4 % del precio contractual fue introducida en 2003 con la adopción de la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria. La limitación referida a los contratos de arrendamiento se aplica desde el 10 de agosto de 2019.
- 14 El tribunal remitente indica que debe examinar la conformidad de la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria con el artículo 15 de la Directiva 2006/123 y con los artículos 7, 16 y 38 de la Carta.
- 15 Con carácter preliminar, por una parte, el tribunal remitente precisa que se cumple la condición de no discriminación prevista en el artículo 15, apartado 3, letra a), de esa Directiva, ya que la limitación de las comisiones establecida por la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria se

aplica con independencia de la nacionalidad o del domicilio social del prestador de servicios inmobiliarios. Por otra parte, subraya que, con la adopción de esta Ley, el legislador nacional perseguía determinados objetivos, reconocidos como razones imperiosas de interés general, en el sentido del artículo 15, apartado 3, letra b), de dicha Directiva y de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia. En efecto, la adopción de la citada Ley pretende resolver la imposibilidad de acceder a una vivienda, en particular para las personas vulnerables, a saber, los jóvenes, especialmente los estudiantes, así como las personas de edad avanzada, y proteger a los consumidores en lo que respecta a la transparencia de los precios y a la carencia de viviendas disponibles.

- 16 Por otra parte, el tribunal remitente considera que en el caso de autos son pertinentes varios derechos fundamentales derivados de la Carta, concretamente la libertad de empresa, prevista en el artículo 16 de la Carta, por un lado, y el derecho a la vivienda y la protección de los consumidores, garantizados, respectivamente, en sus artículos 7 y 38, por otro. Afirma al respecto que, en el examen de la conformidad con el Derecho de la Unión de la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria, debe garantizarse un equilibrio justo entre los distintos derechos mencionados.
- 17 En lo que atañe al requisito de proporcionalidad derivado del artículo 15, apartado 3, letra c), de la Directiva 2006/123, el referido tribunal se pregunta si esa Ley permite conseguir los objetivos invocados por el legislador nacional.
- 18 A este respecto, el tribunal remitente indica que la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria no afecta directamente a los precios en el mercado inmobiliario. No obstante, estima que, debido a las tensiones en los mercados inmobiliarios, en los que el poder de mercado se concentra del lado de la oferta, cabe razonablemente considerar que el importe de la comisión de intermediación se repercutirá a las personas que buscan vivienda.
- 19 Por otro lado, el tribunal remitente indica que, habida cuenta de la falta de precisiones del legislador nacional, no se puede concluir que la limitación del importe de la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria permita contribuir, de manera determinante, a la accesibilidad a la vivienda. Dicho esto, admite que tal medida, junto con otras medidas, puede contribuir a conseguir los objetivos perseguidos. Así, considera que la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria permite conseguir los objetivos invocados por el legislador nacional, aun cuando, sin análisis por parte de este, no es posible llegar a la conclusión de que esa Ley contribuye de manera significativa a tales objetivos, en el sentido de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia. En efecto, estima extremadamente complejo apreciar la eficacia de las medidas que se pueden barajar en política de vivienda.
- 20 Según el tribunal remitente, las tarifas máximas, en la medida en que no impiden la competencia en precio, son menos restrictivas que las tarifas mínimas.
- 21 El tribunal remitente subraya que no es posible concluir con certeza que el legislador nacional dispusiera de otra medida equivalente eventualmente menos lesiva para los derechos que confiere la Carta.
- 22 Por otro lado, sostiene que el hecho de que la medida no se limite a las personas especialmente vulnerables no significa forzosamente que dicha medida sea desproporcionada.

- 23 El tribunal remitente se pregunta también si el hecho de que determinadas sociedades inmobiliarias hayan dejado o puedan dejar de ejercer la actividad de intermediación en lo que respecta al arrendamiento de inmuebles por personas físicas, en particular cuando se trata de alquileres breves que solo permiten percibir importes pequeños por las comisiones, repercute en la proporcionalidad de la limitación de la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria.
- 24 A este respecto, habida cuenta de que esta medida no menoscaba las demás actividades de las sociedades inmobiliarias en materia de servicios de intermediación y de que la comisión que se aplicaba por los servicios de intermediación relativos a los contratos de arrendamiento oscilaba, antes de la nueva normativa, entre mes y medio y dos meses de renta, lo que, habida cuenta de los demás gastos que suelen ir ligados al alquiler, como los gastos correspondientes a la fianza, los gastos de mudanza y el equipamiento, no es un coste mínimo, dicho tribunal estima que la limitación de una comisión de este tipo cumple las condiciones de proporcionalidad previstas en el artículo 15, apartado 3, letra c), de la Directiva 2006/123.
- 25 Por último, el tribunal remitente precisa que limita la petición de decisión prejudicial a la situación en la que los servicios de intermediación inmobiliaria tengan por objeto viviendas unifamiliares, apartamentos o unidades residenciales cuyo adquirente o arrendatario sea una persona física.
- 26 En estas circunstancias, el Ustavno sodišče (Tribunal Constitucional) decidió suspender los procedimientos y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:
- «1) ¿Deben interpretarse los artículos 7, 16 y 38 de la [Carta], en relación con lo dispuesto en el artículo 15 de la Directiva [2006/123], en el sentido de que se oponen a una normativa [nacional] en virtud de la cual la remuneración máxima permitida por la intermediación inmobiliaria en el ámbito de la adquisición o venta de un mismo inmueble no puede superar el 4 % del precio contractual, cuando la intermediación tenga por objeto la adquisición o venta de una vivienda unifamiliar, un apartamento o una unidad residencial cuyo adquirente sea una persona física?
- 2) ¿Deben interpretarse los artículos 7, 16 y 38 de la [Carta], en relación con lo dispuesto en el artículo 15 de la Directiva [2006/123], en el sentido de que se oponen a una normativa [nacional] en virtud de la cual la remuneración máxima permitida por la intermediación en un contrato de arrendamiento de un mismo inmueble no puede superar el 4 % de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble, sin que pueda exceder en ningún caso del importe de la renta mensual, cuando la intermediación tenga por objeto el arrendamiento de una vivienda unifamiliar, un apartamento o una unidad residencial cuyo arrendatario sea una persona física?»

Sobre la competencia del Tribunal de Justicia

- 27 STAN nepremičnine cuestiona la competencia del Tribunal de Justicia para pronunciarse sobre la petición de decisión prejudicial. Alega que únicamente el Ustavno sodišče (Tribunal Constitucional) puede resolver los litigios principales sobre la base del Derecho esloveno, en particular del artículo 74 de la Ustava Republike Slovenije (Constitución de la República de Eslovenia), que garantiza la libertad de empresa. Por otro lado, aduce que ni tan siquiera una vez

que el Tribunal de Justicia haya respondido a dicha petición prejudicial quedará resuelta la cuestión relativa al carácter inconstitucional de la normativa nacional controvertida en los litigios principales. Considera que el procedimiento ante el Tribunal de Justicia no hace sino dilatar una situación jurídica contraria a Derecho, cuando es urgente que el Ustavno sodišče (Tribunal Constitucional) se pronuncie lo antes posible.

- 28 A este respecto, procede recordar, por una parte, que el sistema de cooperación establecido en el artículo 267 TFUE se basa en una clara separación de funciones entre los órganos jurisdiccionales nacionales y el Tribunal de Justicia. En el marco de un procedimiento entablado con arreglo a dicho artículo, la interpretación de las normas nacionales incumbe a los órganos jurisdiccionales de los Estados miembros y no al Tribunal de Justicia, y no corresponde a este pronunciarse sobre la compatibilidad de las normas de Derecho interno con el Derecho de la Unión. En cambio, el Tribunal de Justicia es competente para proporcionar al órgano jurisdiccional nacional todos los elementos de interpretación del Derecho de la Unión que le permitan apreciar la compatibilidad de las normas de Derecho interno con la normativa de la Unión (sentencia de 13 de junio de 2024, DG de la Función Pública de la Generalidad de Cataluña y Departamento de Justicia de la Generalidad de Cataluña, C-331/22 y C-332/22, EU:C:2024:496, apartado 33 y jurisprudencia citada).
- 29 Pues bien, es preciso señalar que la petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación del Derecho de la Unión y, en particular, del artículo 15 de la Directiva 2006/123, lo que está manifiestamente comprendido en la competencia del Tribunal de Justicia [véase, en este sentido, la sentencia de 29 de julio de 2024, CU y ND (Asistencia social — Discriminación indirecta), C-112/22 y C-223/22, EU:C:2024:636, apartado 26 y jurisprudencia citada].
- 30 Por otra parte, procede recordar que, en el marco de la cooperación entre el Tribunal de Justicia y los órganos jurisdiccionales nacionales establecida por el artículo 267 TFUE, corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional nacional apreciar, a la luz de las particularidades de cada asunto, tanto la necesidad de una decisión prejudicial para poder dictar sentencia como la pertinencia de las cuestiones que plantea al Tribunal de Justicia. Por consiguiente, cuando las cuestiones planteadas por los órganos jurisdiccionales nacionales se refieren a la interpretación de una disposición del Derecho de la Unión, el Tribunal de Justicia, en principio, debe pronunciarse (sentencia de 29 de julio de 2024, LivaNova, C-713/22, EU:C:2024:642, apartado 41 y jurisprudencia citada).
- 31 De ello se deduce que el hecho de que, a raíz de la presente sentencia, el tribunal remitente deba pronunciarse sobre los procedimientos de control de constitucionalidad de la Ley en Materia de Intermediación Inmobiliaria o incluso el hecho, suponiéndolo acreditado, de que deba pronunciarse lo antes posible no tienen repercusión alguna en la competencia del Tribunal de Justicia para responder a la petición de decisión prejudicial.
- 32 De las consideraciones anteriores resulta que el Tribunal de Justicia es competente para pronunciarse sobre la petición de decisión prejudicial.

Sobre las cuestiones prejudiciales

- 33 Dado que, con las cuestiones prejudiciales planteadas, el tribunal remitente solicita la interpretación de los artículos 7, 16 y 38 de la Carta y del artículo 15 de la Directiva 2006/123, es preciso comprobar, para dar una respuesta útil a tales cuestiones, la aplicabilidad de dichos artículos a los litigios principales.
- 34 En primer lugar, por lo que respecta al artículo 15 de la Directiva 2006/123, los Estados miembros deben comenzar examinando, de conformidad con su apartado 1, si en su ordenamiento jurídico está previsto alguno de los requisitos contemplados en su apartado 2; después, en caso afirmativo, deben hacer lo necesario para que dicho requisito sea compatible con las condiciones contempladas en su apartado 3 y, por último, en su caso, deben adaptar sus disposiciones legales, reglamentarias o administrativas con el fin de lograr que sean compatibles con tales condiciones.
- 35 A este respecto, hay que señalar que el apartado 2, letra g), del artículo 15 de la Directiva 2006/123 establece, entre los «requisitos» de los ordenamientos jurídicos nacionales cuya compatibilidad con las condiciones de su apartado 3 se deben comprobar, las «tarifas obligatorias mínimas y/o máximas que el prestador debe respetar».
- 36 Una normativa nacional, como la controvertida en los litigios principales, que limita la comisión máxima permitida por los servicios de intermediación inmobiliaria al adquirir, vender o arrendar un inmueble, cuando el adquirente o el arrendatario es una persona física, supedita el ejercicio de la actividad de servicios de intermediación inmobiliaria a un requisito del tipo de los contemplados en el citado artículo 15, apartado 2, letra g), y debe respetar, por tanto, las condiciones previstas en el apartado 3 del artículo 15.
- 37 De ello se deduce que el artículo 15 de la Directiva 2006/123 es aplicable a los litigios principales.
- 38 Por lo que respecta, en segundo lugar, a la aplicabilidad de los artículos de la Carta mencionados en las cuestiones prejudiciales planteadas y a, en su caso, en qué medida el Tribunal de Justicia debe tener en cuenta esos artículos al interpretar el artículo 15 de la Directiva 2006/123, de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que, cuando un Estado miembro alega que una medida de la que es autor y que restringe una libertad fundamental garantizada por el Tratado FUE, tal como se concreta en dicho artículo 15, está justificada por una razón imperiosa de interés general reconocida por el Derecho de la Unión, debe considerarse que esta medida aplica el Derecho de la Unión, en el sentido del artículo 51, apartado 1, de la Carta, de modo que debe ser conforme con los derechos fundamentales que esta consagra [véase, en este sentido, la sentencia de 6 de octubre de 2020, Comisión/Hungría (Enseñanza superior), C-66/18, EU:C:2020:792, apartado 214].
- 39 En primer término, el artículo 7 de la Carta garantiza a toda persona el derecho al respeto de su vida privada y familiar, de su domicilio y de sus comunicaciones.
- 40 A este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado en el citado artículo 7 (sentencias de 10 de septiembre de 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, apartado 65, y de 9 de noviembre de 2023, Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:845, apartado 85).

- 41 Pues bien, es preciso señalar que, en los litigios que dieron lugar a esas sentencias, se trataba de una situación en la que las personas afectadas debían enfrentarse a la pérdida de su vivienda familiar. En el caso de autos, es objeto de la normativa controvertida en los litigios principales una situación en la que una persona física puede adquirir o alquilar su futuro domicilio. En tal situación, no se trata de «respeto del domicilio», en el sentido del citado artículo 7.
- 42 Es preciso recordar además que, de conformidad con el artículo 52, apartado 3, de la Carta, que tiene por objeto garantizar la coherencia necesaria entre los derechos consagrados en ella y los derechos correspondientes garantizados por el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, hecho en Roma el 4 de noviembre de 1950, sin menoscabar la autonomía del Derecho de la Unión, el Tribunal de Justicia debe tener en cuenta, en la interpretación que lleve a cabo de los derechos garantizados en el artículo 7 de la Carta, los derechos correspondientes garantizados en el artículo 8, apartado 1, de dicho Convenio, tal como han sido interpretados por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH), como nivel mínimo de protección (véase, en este sentido, la sentencia de 8 de diciembre de 2022, *Orde van Vlaamse Balies y otros*, C-694/20, EU:C:2022:963, apartado 26 y jurisprudencia citada).
- 43 A este respecto, de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos se desprende que el artículo 8 de dicho Convenio no reconoce como tal el derecho a obtener un domicilio (TEDH, sentencia de 18 de enero de 2001, *Chapman c. Reino Unido*, CE:ECHR:2001:0118JUD002723895, § 99).
- 44 De ello se deduce que no procede responder a la petición de decisión prejudicial a la luz del artículo 7 de la Carta.
- 45 En segundo término, por lo que respecta al eventual examen de la normativa nacional controvertida en los litigios principales en relación con el artículo 16 de la Carta, el Tribunal de Justicia ha declarado que el examen de la restricción que, con arreglo al artículo 49 TFUE, constituye una normativa nacional también abarca las posibles limitaciones al ejercicio de los derechos y libertades contemplados en los artículos 15 a 17 de la Carta, de modo que no es necesario proceder a un examen por separado de la libertad de empresa consagrada en el artículo 16 de la Carta (sentencia de 7 de septiembre de 2022, *Cilevičs y otros*, C-391/20, EU:C:2022:638, apartado 56 y jurisprudencia citada).
- 46 Pues bien, como se desprende de los considerandos 5 a 7 y 64 de la Directiva 2006/123, esta materializa la libertad de establecimiento consagrada en el artículo 49 TFUE (véase, en este sentido, la sentencia de 16 de junio de 2015, *Rina Services y otros*, C-593/13, EU:C:2015:399, apartado 40).
- 47 De ello se deduce que, cuando se examina una medida nacional a la luz del artículo 15 de la Directiva 2006/123, no es necesario proceder a un examen por separado de la libertad de empresa consagrada en el artículo 16 de la Carta.
- 48 No obstante, en cualquier caso, el artículo 15 de la Directiva 2006/123 debe interpretarse a la luz del citado artículo 16 de la Carta.
- 49 Asimismo, en tercer término, el artículo 38 de la Carta, que exige que en las políticas de la Unión se garantice un nivel elevado de protección de los consumidores, ha de ser tenido en cuenta al interpretar el artículo 15, apartado 3, de la Directiva 2006/123.

- 50 Así pues, de las consideraciones anteriores se desprende que, con sus cuestiones prejudiciales, que procede examinar conjuntamente, el tribunal remitente pregunta, en esencia, si el artículo 15, apartado 3, de la Directiva 2006/123, a la luz de los artículos 16 y 38 de la Carta, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional, como la controvertida en los litigios principales, que, por lo que respecta a la adquisición o al arrendamiento por una persona física de una vivienda unifamiliar, de un apartamento o de una unidad residencial, limita la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria:
- en caso de adquisición o de venta de un inmueble cuyo valor contractual sea superior o igual a 10 000 euros, al 4 % del precio establecido en el contrato y,
 - en caso de arrendamiento, al 4 % de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble, entendiéndose que dicha comisión no puede superar el importe de la renta mensual.
- 51 A la luz de las condiciones acumulativas previstas en el artículo 15, apartado 3, de la Directiva 2006/123, cabe admitir una medida como la controvertida en los litigios principales, que limita las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria, si tal medida no es discriminatoria, ni directa ni indirectamente, en función de la nacionalidad del interesado o, por lo que se refiere a las sociedades, en función del domicilio social, si está justificada por una razón imperiosa de interés general y si es adecuada para garantizar la realización del objetivo que se persigue y no va más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo ni se puede sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.
- 52 En lo relativo, en primer lugar, a la condición prevista en el artículo 15, apartado 3, letra a), de la Directiva 2006/123, el tribunal remitente indica que la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria no es discriminatoria, ya que tal limitación se aplica con independencia del domicilio social de la sociedad inmobiliaria interesada.
- 53 Por lo que respecta, en segundo lugar, a la condición prevista en el artículo 15, apartado 3, letra b), de dicha Directiva, según la cual los requisitos en cuestión deben estar justificados por una razón imperiosa de interés general, el tribunal remitente indica que, al imponer la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria en lo que se refiere a la adquisición, la venta y el arrendamiento de inmuebles, el legislador nacional trató, por una parte, de promover la accesibilidad a viviendas apropiadas a precios asequibles para las personas vulnerables, a saber, los jóvenes, especialmente los estudiantes, así como las personas de edad avanzada, y, por otra parte, de contribuir a la protección de los consumidores ofreciendo mayor transparencia en los precios, habida cuenta de la carencia de viviendas disponibles, en particular las destinadas al alquiler.
- 54 A este respecto, el Tribunal de Justicia ha reconocido que la protección de los consumidores es una razón imperiosa de interés general (véanse, en este sentido, las sentencias de 15 de octubre de 2015, Grupo Itevelesa y otros, C-168/14, EU:C:2015:685, apartado 74, y de 4 de julio de 2019, Comisión/Alemania, C-377/17, EU:C:2019:562, apartado 70). Esto, que contribuye a que la Directiva 2006/123 se adecue a las exigencias del artículo 38 de la Carta, viene además confirmado por el considerando 40 de la Directiva.

- 55 También pueden constituir una razón imperiosa de interés general los requisitos que promueven el acceso a la vivienda para las personas vulnerables o con escasos ingresos (véanse, por analogía, las sentencias de 8 de mayo de 2013, *Libert y otros*, C-197/11 y C-203/11, EU:C:2013:288, apartados 50 a 52, y de 22 de septiembre de 2020, *Cali Apartments*, C-724/18 y C-727/18, EU:C:2020:743, apartado 68).
- 56 De ello se sigue que una medida de limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria como la controvertida en los litigios principales cumple la condición del artículo 15, apartado 3, letra b), de la Directiva 2006/123.
- 57 En tercer lugar, la condición de proporcionalidad, contemplada en el artículo 15, apartado 3, letra c), de dicha Directiva, supone que la medida controvertida sea capaz de garantizar la realización del objetivo que se persigue, que no vaya más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.
- 58 Con carácter preliminar, es preciso subrayar que corresponde en último término al tribunal remitente, que es el único competente para apreciar los hechos de los litigios principales e interpretar la legislación nacional, determinar si, y en qué medida, esta legislación cumple la condición de proporcionalidad. A tal efecto, dicho tribunal debe examinar objetivamente, con ayuda de datos estadísticos o por otros medios, las pruebas aportadas por las autoridades del Estado miembro de que se trate (véanse, en este sentido, las sentencias de 23 de diciembre de 2015, *Scotch Whisky Association y otros*, C-333/14, EU:C:2015:845, apartado 56, y de 17 de octubre de 2024, *FA.RO. di YK & C.*, C-16/23, EU:C:2024:886, apartado 92).
- 59 No obstante, el Tribunal de Justicia, llamado a facilitar una respuesta útil al referido tribunal, es competente para proporcionar indicaciones, basadas en los autos de los procedimientos principales y en las observaciones escritas que le hayan sido presentadas, que puedan permitir a ese mismo tribunal dictar una resolución (sentencia de 17 de octubre de 2024, *FA.RO. di YK & C.*, C-16/23, EU:C:2024:886, apartado 93 y jurisprudencia citada).
- 60 Por otro lado, el Tribunal de Justicia ha declarado que no se exige al Estado miembro de que se trate que demuestre de forma positiva que ninguna otra medida imaginable permitiría alcanzar el objetivo perseguido en las mismas condiciones. En efecto, tal exigencia equivaldría en la práctica a privar al Estado miembro de que se trate de su competencia normativa en el ámbito considerado (véase, en este sentido, la sentencia de 4 de julio de 2019, *Comisión/Alemania*, C-377/17, EU:C:2019:562, apartado 64).
- 61 Tal consideración se impone con mayor razón si se tiene en cuenta que un Estado miembro debe ser capaz de justificar un «requisito por evaluar» mediante una razón imperiosa de interés general desde la introducción de ese requisito y, en consecuencia, en principio, sin disponer de forma necesaria de elementos de prueba empíricos en cuanto al resultado producido por este en comparación con el producido por otras medidas (sentencia de 4 de julio de 2019, *Comisión/Alemania*, C-377/17, EU:C:2019:562, apartado 65).
- 62 Ha de recordarse a este respecto que, si bien es verdad que los Estados miembros disponen de un amplio margen de apreciación al elegir las medidas que permitan alcanzar los objetivos de su política social, no es menos cierto que tal margen de apreciación no puede justificar que se vulneren los derechos que confieren a los particulares las disposiciones del Tratado que reconocen sus libertades fundamentales (sentencia de 21 de diciembre de 2016, *AGET Iraklis*,

C-201/15, EU:C:2016:972, apartado 81 y jurisprudencia citada), tal como se materializan, por lo que respecta, en particular, a la libertad de establecimiento garantizada en el artículo 49 TFUE, en la Directiva 2006/123.

- 63 Al amparo de estas observaciones preliminares, procede recordar, en primer término, que, como se ha indicado en el apartado 53 de la presente sentencia, la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria pretende, por una parte, promover la accesibilidad a viviendas apropiadas a precios asequibles para las personas vulnerables, a saber, los jóvenes, especialmente los estudiantes, así como las personas de edad avanzada, y, por otra parte, contribuir a la protección de los consumidores ofreciendo mayor transparencia en los precios.
- 64 Dado que incrementa la transparencia de las tarifas que aplican las sociedades inmobiliarias e impide que estas apliquen precios de intermediación excesivos, la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria parece capaz de contribuir a la protección de los consumidores. El tribunal remitente indica, a este respecto, que tal limitación puede efectivamente ayudar a la transparencia de los precios, ya que permite a los consumidores prever el importe de la comisión que se aplicará, en particular la proporción que esta represente en el precio de venta o en el importe del alquiler.
- 65 En efecto, el tribunal remitente precisa que, habida cuenta del deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda y de la evolución de los precios en los mercados inmobiliarios en Eslovenia, el importe de la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria probablemente se repercuta en el precio de venta o en el importe del alquiler de los inmuebles.
- 66 De ser así, habrá que considerar que la limitación de dicha comisión parece idónea para promover la accesibilidad a viviendas apropiadas a precios asequibles, en particular para las personas vulnerables.
- 67 Por lo que respecta, en segundo término, a la limitación de la medida controvertida a lo necesario para conseguir los objetivos que se persiguen y a que no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, procede indicar, por una parte, que de la petición de decisión prejudicial se desprende que la limitación de la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria no afecta únicamente a las personas vulnerables, sino a cualquier persona física que adquiera o alquile un inmueble.
- 68 De ello se deduce que esta medida afecta a un número indeterminado y potencialmente importante de personas y que no solo está concebida para proteger específicamente a las personas vulnerables, a pesar de que tal protección constituía uno de los objetivos perseguidos por el legislador esloveno cuando adoptó dicha medida.
- 69 Además, el tribunal remitente indica que los servicios de intermediación inmobiliaria a los que se aplica la limitación de las comisiones de que se trata tienen por objeto la adquisición, la venta o el alquiler de viviendas unifamiliares, apartamentos o unidades residenciales.
- 70 Pues bien, de conformidad con el artículo 2, apartado 2, de la Ley de la Vivienda, en su versión aplicable a los litigios principales, son viviendas unifamiliares, en particular, las casas individuales, los chalés, los atrios, las casas adosadas y las casas de vacaciones. De ello se deduce que, sin perjuicio de las comprobaciones que incumbe realizar a dicho tribunal, la limitación de

las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria se aplica, entre otros casos, cuando tales servicios tienen por objeto la adquisición, la venta o el alquiler de viviendas utilizadas para fines distintos de la vivienda principal.

- 71 No obstante, procede señalar que, aunque estas circunstancias pueden constituir un indicio que permita considerar que una medida va más allá de lo necesario para alcanzar el objetivo de protección de las personas vulnerables que persigue, el principio de proporcionalidad no se opone necesariamente a que esa medida beneficie a todos los consumidores (véanse, por analogía, las sentencias de 20 de abril de 2010, *Federutility* y otros, C-265/08, EU:C:2010:205, apartado 40, y de 11 de abril de 2019, *Repsol Butano* y *DISA Gas*, C-473/17 y C-546/17, EU:C:2019:308, apartado 64).
- 72 No obstante, incumbe al tribunal remitente examinar, en particular, la posibilidad y la conveniencia de adoptar determinadas medidas dirigidas preferentemente a los consumidores vulnerables. Son elementos pertinentes al respecto la viabilidad y los efectos económicos de tales medidas.
- 73 A este respecto, el tribunal remitente indica que la cuestión del abanico de posibles medidas que puede adoptar el legislador esloveno y de su efectividad en la política de vivienda es extremadamente compleja, ya que existen ciertas restricciones materiales, en materia de ordenación del territorio, urbanismo y finanzas públicas, que no permiten al Estado intervenir como desee en la oferta de viviendas.
- 74 Las demandantes en los litigios principales mencionan, por su parte, algunas medidas menos restrictivas que consideran posibles en el marco del alquiler, a saber, el aumento del número de viviendas sociales destinadas al alquiler, la subvención del alquiler en el mercado y las medidas fiscales y de zonificación y otras medidas normativas destinadas a fomentar la construcción de viviendas sociales. La Comisión Europea, por su parte, menciona las medidas consistentes en apoyar la oferta de viviendas asequibles o en facilitar a los adquirentes y arrendatarios información útil sobre las tarifas de intermediación.
- 75 Corresponderá al tribunal remitente comprobar si existen otras medidas, menos restrictivas que la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria, que puedan conseguir el objetivo que persigue dicha limitación, que es promover la accesibilidad a viviendas apropiadas a precios asequibles para las personas vulnerables.
- 76 Por otro lado, por lo que respecta al nivel máximo de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria, el tribunal remitente afirma que determinadas sociedades inmobiliarias han dejado o pueden dejar de ejercer su actividad de intermediación en lo que respecta al arrendamiento de inmuebles por personas físicas, en particular cuando se trate de alquileres breves que solo permiten percibir comisiones de pequeño importe. En efecto, afirma que el precio de los servicios de intermediación inmobiliaria quedará limitado a un importe que no permitirá a dichas sociedades cubrir los costes de sus servicios.
- 77 Procede recordar al respecto que el artículo 16 de la Carta implica la libertad para ejercer una actividad económica o mercantil, la libertad contractual y la libre competencia y se refiere, en particular, a la libertad para determinar el precio de las prestaciones (véase, en este sentido, la sentencia de 21 de diciembre de 2021, *Bank Melli Iran*, C-124/20, EU:C:2021:1035, apartado 79).

- 78 Sin embargo, de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la libertad de empresa no constituye una prerrogativa absoluta, sino que debe tomarse en consideración en relación con su función en la sociedad. Así, esta libertad puede quedar sometida a un amplio abanico de intervenciones del poder público que establezcan limitaciones al ejercicio de la actividad económica en aras del interés general (véanse, en este sentido, las sentencias de 22 de enero de 2013, *Sky Österreich*, C-283/11, EU:C:2013:28, apartados 45 y 46, y de 2 de junio de 2022, *Skeyes*, C-353/20, EU:C:2022:423, apartados 48 y 65).
- 79 Corresponderá al tribunal remitente, a este respecto, examinar el nivel concreto de la remuneración obtenida por las sociedades que prestan servicios de intermediación inmobiliaria y, en particular, si el importe resultante de la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria de que se trata en los litigios principales se fija en un nivel demasiado bajo para cubrir los gastos de esas sociedades y para que estas obtengan un beneficio razonable, así como para permitir la competencia en precio. En el caso de autos, hay que mencionar que de la petición de decisión prejudicial se desprende que tal limitación no afecta a otras actividades de intermediación prestadas por dichas sociedades, como la intermediación entre operadores económicos y la intermediación en el alquiler relacionado con inmuebles que no están destinados a un uso residencial.
- 80 En lo que atañe, por otra parte, al examen, a la luz del segundo objetivo de la medida controvertida en los litigios principales —que consiste en contribuir a la protección de los consumidores ofreciendo mayor transparencia en los precios—, de la cuestión de si esta medida no va más allá de lo necesario y de si se puede sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, corresponderá al tribunal remitente comprobar, en particular, si el hecho de adoptar medidas dirigidas a poner a disposición de los consumidores, en su condición de adquirentes y arrendatarios, información útil sobre las tarifas de los servicios de intermediación permitiría obtener el mismo resultado que el que se persigue con la limitación de las comisiones de que se trata. A este respecto, podría bastar con exigir a las sociedades inmobiliarias que prestan servicios de intermediación que indiquen a los referidos adquirentes y arrendatarios, de manera clara y con suficiente antelación, el importe de la comisión que van a aplicar y si ese importe se incluirá en el precio final previsto en el contrato de que se trate.
- 81 Sin embargo, la información de que dispone el Tribunal de Justicia no le permite proporcionar al tribunal remitente indicaciones adicionales que le permitan comprobar si tales medidas podrían garantizar el mismo resultado, por lo que respecta a la protección de los consumidores mediante una mayor transparencia en los precios, que el obtenido con la medida de limitación de las comisiones controvertida en los litigios principales.
- 82 Por último, es preciso observar que, si el tribunal remitente considera, como parece desprenderse de la petición de decisión prejudicial, que los dos objetivos mencionados por el legislador esloveno para justificar la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria, esto es, por una parte, el fomento de la accesibilidad a viviendas apropiadas a precios asequibles para las personas vulnerables y, por otra parte, la contribución a la protección de los consumidores ofreciendo mayor transparencia en los precios, son indisociables, y que ninguno de los dos es secundario con respecto al otro, la eventual apreciación de que esta medida no va más allá de lo necesario para conseguir alguno de esos dos objetivos y de que no se puede sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado implicaría que dicha medida, en su conjunto, cumple las condiciones previstas en el artículo 15, apartado 3, letra c), de la Directiva 2006/123.

83 De todas las consideraciones anteriores resulta que procede responder a las cuestiones prejudiciales planteadas que el artículo 15, apartado 3, de la Directiva 2006/123, a la luz de los artículos 16 y 38 de la Carta, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que, por lo que respecta a la adquisición o al arrendamiento por una persona física de una vivienda unifamiliar, de un apartamento o de una unidad residencial, limita la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria:

- en caso de adquisición o de venta de un inmueble cuyo valor contractual sea superior o igual a 10 000 euros, al 4 % del precio establecido en el contrato y,
- en caso de arrendamiento, al 4 % de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble, entendiéndose que dicha comisión no puede superar el importe de la renta mensual,

siempre que esa normativa no vaya más allá de lo necesario para conseguir los objetivos que persigue y no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

Costas

84 Dado que el procedimiento tiene, para las partes de los litigios principales, 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 de los litigios principales, 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 Tercera) declara:

El artículo 15, apartado 3, de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, a la luz de los artículos 16 y 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea,

debe interpretarse en el sentido de que

no se opone a una normativa nacional que, por lo que respecta a la adquisición o al arrendamiento por una persona física de una vivienda unifamiliar, de un apartamento o de una unidad residencial, limita la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria:

- en caso de adquisición o de venta de un inmueble cuyo valor contractual sea superior o igual a 10 000 euros, al 4 % del precio establecido en el contrato y,**
- en caso de arrendamiento, al 4 % de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble, entendiéndose que dicha comisión no puede superar el importe de la renta mensual,**

siempre que esa normativa no vaya más allá de lo necesario para conseguir los objetivos que persigue y no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

Firmas