

Edición provisional

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta)

de 5 de diciembre de 2019 (\*)

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 2011/83/UE — Derecho de los consumidores — Artículo 2, apartado 1 — Concepto de “consumidor” — Artículo 3, apartado 1 — Contratos celebrados entre un comerciante y un consumidor — Contratos de suministro de calefacción mediante sistemas urbanos — Artículo 27 — Venta forzosa — Directiva 2005/29/CE — Prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior — Artículo 5 — Prohibición de las prácticas comerciales desleales — Anexo I — Suministros no solicitados — Normativa nacional que exige que todos los propietarios de inmuebles en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a una red de calefacción urbana contribuyan a los gastos del consumo de energía térmica de las partes comunes y de la instalación interior de dicho edificio — Eficiencia del uso de la energía — Directiva 2006/32/CE — Artículo 13, apartado 2 — Directiva 2012/27/UE — Artículo 10, apartado 1 — Información sobre la facturación — Normativa nacional que establece que, en el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, las facturas sobre consumo de energía térmica de la instalación interior se realicen para cada propietario de vivienda del edificio proporcionalmente al volumen calefactable de su vivienda»

En los asuntos acumulados C-708/17 y C-725/17,

que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas con arreglo al artículo 267 TFUE por el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad, Bulgaria) (C-708/17) y el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía, Bulgaria) (C-725/17), mediante resoluciones de 6 de diciembre de 2017 y de 5 de diciembre de 2017, respectivamente, recibidas en el Tribunal de Justicia el 19 de diciembre de 2017 y el 27 de diciembre de 2017, respectivamente, en los procedimientos seguidos entre

«EVN Bulgaria Toplofikatsia» EAD

y

**Nikolina Stefanova Dimitrova** (C-708/17)

y entre

«Toplofikatsia Sofia» EAD

y

**Mitko Simeonov Dimitrov** (C-725/17),

con intervención de

«Termokomplekt» OOD,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta),

integrado por el Sr. M. Vilaras, Presidente de Sala, y los Sres. S. Rodin y D. Šváby (Ponente), la Sra. K. Jürimäe y el Sr. N. Piçarra, Jueces;

Abogado General: Sr. H. Saugmandsgaard Øe;

Secretaria: Sra. C. Strömholm, administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 12 de diciembre de 2018;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de «EVN Bulgaria Toplofikatsia» EAD, por los Sres. S. Radev y S. Popov, en calidad de agentes;
- en nombre de «Toplofikatsia Sofia» EAD, por los Sres. S. Chakalski, I. Epitropov y V. Ivanov, en calidad de agentes;
- en nombre de la Sra. Dimitrova, por los Sres. S. Mementsov y D. Dekov, advokati;
- en nombre del Gobierno lituano, por las Sras. G. Taluntytė y J. Prasauskienė y por el Sr. D. Kriauciūnas, en calidad de agentes;
- en nombre de la Comisión Europea, por el Sr. N. Ruiz García y las Sras. K. Talabér-Ritz y N. Nikolova, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 30 de abril de 2019;

dicta la siguiente

### **Sentencia**

- 1 Las peticiones de decisión prejudicial tienen por objeto la interpretación de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo [y] las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales») (DO 2005, L 149, p. 22), del artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2006, sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos y por la que se deroga la Directiva 93/76/CEE del Consejo (DO 2006, L 114, p. 64), de los artículos 5 y 27 de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo 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), y del artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE (DO 2012, L 315, p. 1).
- 2 Estas peticiones se han presentado en el contexto de dos litigios seguidos entre «EVN Bulgaria Toplofikatsia» EAD (en lo sucesivo, «EVN») y la Sra. Nikolina Stefanova Dimitrova (C-708/17) y entre «Toplofikatsia Sofia» EAD y el Sr. Mitko Simeonov Dimitrov (C-725/18), en relación con la reclamación judicial del pago de facturas sobre consumo de energía térmica de la instalación interior de edificios en régimen de propiedad horizontal.

#### **Marco jurídico**

##### ***Derecho de la Unión***

###### *Directiva 2005/29*

- 3 El artículo 3, apartado 2, de la Directiva 2005/29 establece lo siguiente:

«La presente Directiva se entenderá sin perjuicio del Derecho contractual, y en particular de las normas relativas a la validez, la formación o el efecto de los contratos.»

4 El artículo 5 de esa Directiva dispone lo siguiente:

«1. Se prohibirán las prácticas comerciales desleales.

[...]

5. En el anexo I figura una lista de las prácticas comerciales que se considerarán desleales en cualquier circunstancia. [...]

5 El anexo I de dicha Directiva, titulado «Prácticas comerciales que se consideran desleales en cualquier circunstancia», contiene el siguiente pasaje:

«Prácticas comerciales agresivas

[...]

«29) Exigir el pago inmediato o aplazado, la devolución o la custodia de productos suministrados por el comerciante, pero que no hayan sido solicitados por el consumidor (suministro no solicitado), salvo cuando el producto en cuestión sea un producto de sustitución suministrado de conformidad con lo establecido en el artículo 7, apartado 3, de la Directiva 97/7/CE [del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 1997, relativa a la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia (DO 1997, L 144, p. 19)].»

*Directiva 2011/83*

6 Según los considerandos 14 y 60 de la Directiva 2011/83:

«(14) La presente Directiva no debe afectar a la legislación nacional en el ámbito del Derecho contractual respecto a aquellos aspectos del mismo que la Directiva no regula. Por consiguiente, la Directiva se debe entender sin perjuicio de las disposiciones nacionales que regulan, entre otros, la celebración o la validez de un contrato, por ejemplo en caso de vicio del consentimiento. Igualmente, la presente Directiva tampoco debe afectar a la legislación nacional en lo que respecta a las vías de recurso generales en materia contractual, ni a las disposiciones de orden público económico, por ejemplo, normas sobre precios excesivos o exorbitantes, ni a las disposiciones sobre transacciones jurídicas poco éticas.

[...]

(60) Dado que el suministro no solicitado, que consiste en suministrar a los consumidores bienes o prestarles servicios que no han solicitado, está prohibido por la [Directiva 2005/29], pero no se prevé en la misma ninguna vía de recurso contractual, es necesario introducir en la presente Directiva una vía de recurso contractual que permita dispensar al consumidor de la obligación de efectuar pago alguno por dicho suministro o prestación no solicitados.»

7 El artículo 2 de esa Directiva, titulado «Definiciones», dispone lo siguiente:

«A efectos de la presente Directiva, se entenderá por:

1) “consumidor”: toda persona física que, en contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresa, oficio o profesión;

[...].»

8 El artículo 3 de dicha Directiva establece lo siguiente:

«1. La presente Directiva se aplicará, en las condiciones y en la medida fijadas en sus disposiciones, a los contratos celebrados entre un comerciante y un consumidor. Se aplicará igualmente a los contratos de suministro de agua, gas, electricidad y calefacción mediante sistemas urbanos, incluso por parte de proveedores públicos, en la medida en que esas mercancías se suministren sobre una base contractual.

[...]

5. La presente Directiva no afectará a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en la presente Directiva.

[...]»

9 Según el artículo 27 de la misma Directiva, titulado «Suministro no solicitado»:

«Se eximirá al consumidor de toda obligación de entregar contraprestación alguna en caso de suministro no solicitado de bienes, agua, gas, electricidad, calefacción mediante sistemas urbanos, de contenido digital o de prestación de servicios no solicitada, prohibido por el artículo 5, apartado 5, y el anexo I, punto 29, de la [Directiva 2005/29]. En dicho caso, la falta de respuesta del consumidor a dicho suministro o prestación no solicitada no se considerará consentimiento.»

10 El artículo 28, apartado 2, de la Directiva 2011/83 establece que sus «disposiciones [...] se aplicarán a los contratos celebrados después del 13 de junio de 2014».

*Directiva 2006/32*

11 A tenor de los considerandos 1, 12, 20 y 29 de la Directiva 2006/32:

«(1) Existe en la Comunidad la necesidad de mejorar la eficiencia del uso final de la energía, gestionar la demanda energética y fomentar la producción de energía renovable, ya que no queda relativamente margen para influir de otro modo en las condiciones del suministro y la distribución de energía a corto y medio plazo, ya sea creando nueva capacidad o mejorando la transmisión y la distribución. Así pues, la presente Directiva contribuye a una mayor seguridad del suministro.

[...]

(12) En virtud de la presente Directiva, los Estados miembros deben adoptar medidas y el cumplimiento de sus objetivos dependerá de la repercusión de las mismas en los consumidores finales de la energía. El resultado final de las medidas que adopten los Estados miembros depende de numerosos factores externos que influyen en la conducta de los consumidores en relación con el uso que hacen de la energía y su disposición para aplicar métodos y utilizar dispositivos para ahorrar energía. Por tanto, aunque los Estados miembros se comprometan a esforzarse por alcanzar el objetivo del 9 %, como objetivo nacional de ahorro energético es orientativo y no implica ninguna obligación jurídicamente vinculante para los Estados miembros de alcanzarlo.

[...]

(20) Los distribuidores de energía, los operadores de sistemas de distribución y las empresas minoristas de venta de energía pueden mejorar la eficiencia energética de la Comunidad si se comercializan servicios energéticos que incluyan un uso final eficiente como, por ejemplo, el bienestar térmico en el interior de las viviendas, agua caliente sanitaria, refrigeración, fabricación de productos, iluminación y energía motriz. Así, la potenciación al máximo del beneficio de los distribuidores de energía, los operadores de sistemas de distribución y las empresas minoristas de venta de energía está relacionada cada vez más con la venta de servicios energéticos a tantos clientes como sea posible en lugar de con la venta de tanta energía como sea posible a cada cliente. Los Estados miembros deben esforzarse por evitar toda distorsión de la competencia en este ámbito con vistas a garantizar la igualdad de condiciones entre todos los proveedores de servicios energéticos; pueden, sin embargo, delegar esta misión al regulador nacional.

[...]

(29) Para que los consumidores finales puedan tomar decisiones mejor fundamentadas respecto a su consumo individual de energía, se les debe proporcionar una cantidad y calidad de información razonable al respecto, como información sobre medidas existentes de mejora de la eficiencia energética, perfiles comparativos de consumidores finales o especificaciones técnicas objetivas de los equipos que utilizan energía, que puede incluir equipos basados en el concepto “factor cuatro” o similares. [...]»

12 El artículo 1 de la Directiva es del siguiente tenor:

«La finalidad de la presente Directiva es fomentar la mejora rentable de la eficiencia del uso final de la energía en los Estados miembros:

- a) aportando los objetivos orientativos, así como los mecanismos, los incentivos y las normas generales institucionales, financieras y jurídicas necesarios para eliminar los obstáculos existentes en el mercado y los defectos que impidan el uso final eficiente de la energía;
- b) creando las condiciones para el desarrollo y el fomento de un mercado de servicios energéticos y para la aportación de otras medidas de mejora de la eficiencia energética destinadas a los consumidores finales.»

13 El artículo 13, apartados 1 y 2, de la mencionada Directiva dispone lo siguiente:

«1. Los Estados miembros velarán por que, siempre que sea técnicamente posible, financieramente razonable y proporcionado en relación con el ahorro de energía potencial, los clientes finales de electricidad, gas natural, calefacción urbana y/o refrigeración y agua caliente sanitaria reciban contadores individuales a un precio competitivo, que reflejen exactamente el consumo real de energía del cliente final y que proporcionen información sobre el tiempo real de uso.

Cuando se sustituya un contador existente, se proporcionará siempre un contador individual a un precio competitivo, salvo que sea técnicamente imposible o no resulte rentable en comparación con los ahorros potenciales estimados a largo plazo. Dichos contadores individuales a un precio competitivo se proporcionarán siempre que se realice una nueva conexión en un edificio nuevo o cuando se lleven a cabo obras de renovación de envergadura, de acuerdo con lo establecido en la Directiva 2002/91/CE [del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios (DO 2003, L 1, p. 65)].

2. Los Estados miembros velarán por que, en su caso, la facturación realizada por distribuidores de energía, operadores de sistemas de distribución y las empresas minoristas de venta de energía se base en el consumo real de energía, y se presente en términos claros y comprensibles. Se facilitará información apropiada con su factura para que los clientes finales reciban las cuentas completas del coste energético actual. La facturación basándose en el consumo real se realizará con la frecuencia suficiente para permitir que los clientes regulen su propio consumo de energía.»

14 En virtud del artículo 27 de la Directiva 2012/27, la Directiva 2006/32 quedó derogada con efecto a partir del 5 de junio de 2014, salvo por algunas excepciones.

*Directiva 2012/27*

15 Los considerandos 8 y 20 de la Directiva 2012/27 establecen lo siguiente:

«(8) El 8 de marzo de 2011, la Comisión adoptó su Comunicación relativa a un Plan de Eficiencia Energética 2011. En la Comunicación se confirmaba que la Unión no lleva camino de alcanzar su objetivo de eficiencia energética. Todo ello, a pesar de los progresos en las políticas nacionales de eficiencia energética expuestos en los primeros Planes nacionales de acción para la eficiencia energética presentados por los Estados miembros para dar cumplimiento a la [Directiva 2006/32]. El análisis inicial de los segundos Planes de Acción viene a confirmar que la Unión no avanza suficientemente para el logro de su objetivo. Para poner remedio a esta deficiencia, en el Plan de Eficiencia Energética 2011 se detallaba una serie de políticas y medidas de eficiencia energética que cubrían toda la cadena de la energía, y se referían a la generación de energía, el transporte y

la distribución, al papel ejemplarizante del sector público en la eficiencia energética, a los edificios y electrodomésticos, la industria, y la necesidad de poner a los consumidores finales en condiciones de gestionar su consumo de energía. [...] [...]

- (20) Se ha realizado una evaluación de la posibilidad de establecer un régimen de “certificados blancos” a nivel de la Unión que ha mostrado que, en la actual situación, este sistema generaría costes administrativos excesivos y que existe un riesgo de que el ahorro de energía se concentre en una serie de Estados miembros y no en toda la Unión. El objetivo de dicho régimen a nivel de la Unión podría conseguirse más fácilmente, al menos en esta fase, mediante sistemas nacionales de obligaciones de eficiencia energética para las empresas de gas y electricidad u otras medidas de actuación alternativas que consigan la misma cantidad de ahorro de energía. Para que el nivel de ambición de estos sistemas se plasme en un marco común a nivel de la Unión, dejando, al mismo tiempo, una flexibilidad considerable a los Estados miembros, es conveniente tener plenamente en cuenta la organización nacional de los agentes del mercado, el contexto específico del sector de la energía y los hábitos de los consumidores finales. El marco común debe dar a las empresas de gas y electricidad la opción de ofrecer servicios energéticos a todos los consumidores finales y no solo a aquellos a los que venden energía. Esta situación aumenta la competencia en el mercado de la energía porque las empresas de servicios pueden diferenciar su producto aportando servicios energéticos complementarios. El marco común debe permitir a los Estados miembros que incluyan requisitos en su régimen nacional cuya finalidad sea social, especialmente a fin de asegurar que los consumidores vulnerables tengan acceso a los beneficios que supone una mayor eficiencia energética. Conviene que los Estados miembros determinen, basándose en criterios objetivos y no discriminatorios, a qué distribuidores de energía o empresas minoristas de venta de energía habría que imponer la obligación de cumplir el objetivo de ahorro de energía en el uso final de la energía que establece la presente Directiva.

[...]»

- 16 El artículo 1, apartado 1, de la Directiva 2012/27 tiene el tenor siguiente:

«La presente Directiva establece un marco común de medidas para el fomento de la eficiencia energética dentro de la Unión a fin de asegurar la consecución del objetivo principal de eficiencia energética de la Unión de un 20 % de ahorro para 2020, y a fin de preparar el camino para mejoras ulteriores de eficiencia energética más allá de ese año.

En ella se establecen normas destinadas a eliminar barreras en el mercado de la energía y a superar deficiencias del mercado que obstaculizan la eficiencia en el abastecimiento y el consumo de energía. Asimismo, se dispone el establecimiento de objetivos nacionales orientativos de eficiencia energética para 2020.»

- 17 El artículo 9 de esa Directiva dispone lo siguiente:

«1. Siempre que sea técnicamente posible, financieramente razonable y proporcionado en relación con el ahorro potencial de energía, los Estados miembros velarán por que los clientes finales de electricidad, gas natural, calefacción urbana, refrigeración urbana y agua caliente sanitaria reciban contadores individuales a un precio competitivo, que reflejen exactamente el consumo real de energía del cliente final y que proporcionen información sobre el tiempo real de uso.

[...]

3. Cuando se suministren calefacción y refrigeración o agua caliente a un edificio a partir de una red de calefacción urbana o de una fuente central que abastezca varios edificios, se instalará un contador de calor o de agua caliente en el intercambiador de calor o punto de entrega.

En los edificios de apartamentos y polivalentes con una fuente central de calefacción/refrigeración o abastecidos a partir de una red de calefacción urbana o de una fuente central que abastezca varios edificios, se instalarán también contadores de consumo individuales antes del 31 de diciembre de 2016, que midan el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada unidad, siempre que sea técnicamente viable y rentable. Cuando el uso de contadores de consumo individuales no sea

técnicamente viable o no sea rentable, para medir la calefacción, se utilizarán calorímetros para medir el consumo de calor de cada radiador, a menos que el Estado miembro interesado demuestre que la instalación de dichos calorímetros no sería rentable. En esos casos, podrán estudiarse métodos alternativos de medición del consumo de calor que sean rentables.

Cuando se trate de edificios de apartamentos que se abastezcan a partir de una red de calefacción o refrigeración urbana, o en los que exista principalmente un sistema común propio de calefacción o de refrigeración, los Estados miembros podrán introducir normas transparentes sobre el reparto de los costes del consumo de potencia térmica o de agua caliente en dichos edificios, con el fin de garantizar la transparencia y exactitud de la medición del consumo individual. Estas normas incluirán, cuando proceda, orientaciones sobre el modo de asignar los costes del calor y/o del agua caliente que se consuma en función de lo siguiente:

- a) agua caliente para uso doméstico;
- b) calor irradiado por instalaciones del edificio y destinado a calentar las partes comunes (en caso de que las escaleras y los pasillos estén equipados con radiadores);
- c) para la calefacción de los apartamentos.»

18 El artículo 10, apartado 1, párrafo primero, de dicha Directiva establece lo siguiente:

«Cuando los clientes finales no dispongan de los contadores inteligentes a los que se refieren las Directivas 2009/72/CE [del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE (DO 2009, L 211, p. 55),] y 2009/73/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE (DO 2009, L 211, p. 94)], los Estados miembros se asegurarán, a más tardar el 31 de diciembre de 2014, de que la información sobre la facturación sea precisa y se base en el consumo real, de acuerdo con lo dispuesto en el anexo VII, punto 1.1, en todos los sectores cubiertos por la presente Directiva, incluidos los distribuidores de energía, los operadores de sistemas de distribución y las empresas minoristas de venta de energía, cuando sea técnicamente posible y se justifique desde un punto de vista económico.»

19 De conformidad con el artículo 27, apartado 1, párrafo primero, de la Directiva 2012/27:

«Queda derogada la [Directiva 2006/32] con efecto a partir del 5 de junio de 2014, excepto su artículo 4, apartados 1 a 4, y sus anexos I, III y IV, sin perjuicio de las obligaciones de los Estados miembros respecto al plazo fijado para su incorporación al ordenamiento jurídico nacional. El artículo 4, apartados 1 a 4, y los anexos I, III y IV de la [Directiva 2006/32] quedan derogados con efecto a partir del 1 de enero de 2017.»

20 El artículo 28, apartado 1, párrafo primero, de la Directiva 2012/27 es del siguiente tenor:

«Los Estados miembros adoptarán las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la presente Directiva a más tardar el 5 de junio de 2014.»

21 El anexo VII de dicha Directiva, titulado «Requisitos mínimos de facturación e información sobre la facturación basada en el consumo real», establece lo siguiente en su punto 1.1:

«A fin de que los clientes finales puedan regular su propio consumo de energía, la facturación debería llevarse a cabo sobre la base del consumo real de, al menos, un año, y la información sobre la facturación debería estar disponible al menos cada trimestre, a petición del consumidor o cuando este haya optado por la facturación electrónica, o en caso contrario dos veces al año. Podrá quedar exento de este requisito el gas empleado exclusivamente para cocinar.»

### ***Derecho búlgaro***

*Ley de Energía*

22 La zakon za energetikata (Ley de Energía) de 9 de diciembre de 2003 (DV n.º 107 de 9 de diciembre de 2003), en su redacción aplicable a los litigios principales (en lo sucesivo, «Ley de Energía»), contiene las siguientes disposiciones:

«133. (2) La conexión de las instalaciones de clientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal se efectuará con el consentimiento por escrito de los propietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal.

[...]

139. (1) El reparto del consumo de energía térmica en un edificio en régimen en propiedad horizontal se realizará de acuerdo con un sistema de asignación del consumo.

[...]

140. (1) La distribución del consumo de energía térmica entre los clientes de un edificio en régimen de propiedad horizontal se realizará por medio de:

[...]

2. dispositivos para la asignación del consumo de energía térmica, es decir, contadores individuales de costes de calefacción que cumplan las normas vigentes en el país o calorímetros individuales;

[...]

(3) La instalación interior de calefacción y agua caliente del edificio son partes comunes de la propiedad horizontal.

[...]

142. (1) La energía térmica destinada a la calefacción de un edificio en régimen de propiedad horizontal es la diferencia entre la cantidad total de energía térmica destinada a la distribución en un edificio régimen de propiedad horizontal y la cantidad de energía térmica del agua caliente, determinada de conformidad con el artículo 141, apartado 1.

(2) La energía térmica destinada a la calefacción de un edificio en régimen de propiedad horizontal se divide en calor emitido por la instalación interior, energía térmica destinada a la calefacción de las partes comunes y energía térmica destinada a la calefacción de los inmuebles individuales.

[...]

149a. (1) Los clientes de energía térmica en un edificio en propiedad horizontal podrán contratar energía térmica de un proveedor elegido con el acuerdo por escrito de los copropietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal.

[...]

153. (1) Todos los propietarios y titulares de un derecho real sobre el uso de inmuebles en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a la subestación de abonado o a una sección autónoma de ella serán clientes de energía térmica y estarán obligados a instalar calorímetros para medir el consumo de energía térmica, previstos en el artículo 140, apartado 1, punto 2, de los radiadores que se encuentran en su inmueble y a pagar los gastos relativos al consumo de energía térmica conforme a las condiciones y modalidades establecidas mediante el decreto en cuestión, previsto en el artículo 36, apartado 3.



(2) Si los propietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal y que estén conectados a la subestación de abonado o a una sección autónoma de ella no desean ser consumidores de energía térmica destinada a calefacción o a agua caliente, estarán obligados a declararlo por escrito ante la empresa de transporte de energía térmica y a solicitar la extinción del suministro de energía térmica para calefacción o agua caliente de esta subestación de abonado o de una sección autónoma de ella.

[...]

(5) Cuando esté establecido un sistema de asignación del consumo de energía térmica, los clientes de un edificio en régimen de propiedad horizontal no podrán suprimir el abastecimiento de energía térmica de los radiadores que se encuentren en su inmueble mediante su desconexión física de la instalación interior del edificio.

(6) Los clientes que residan en un edificio en régimen de propiedad horizontal que supriman el abastecimiento de energía térmica de los radiadores que se encuentren en su inmueble no dejarán de ser clientes de energía térmica en cuanto atañe al calor emitido por la instalación interior y por los radiadores ubicados en las partes comunes del edificio.»

#### *Ley de Protección de los Consumidores*

23 El artículo 62 de la zakon za zashtita na potrebitelite (Ley de Protección de los Consumidores, DV n.º 99 de 9 de diciembre de 2005), que adaptó el ordenamiento jurídico búlgaro al artículo 27 de la Directiva 2011/83, dispone lo siguiente:

«1. Se prohíben el suministro no solicitado de bienes, agua, gas, electricidad, calefacción mediante sistemas urbanos o contenidos digitales y la prestación de servicios no solicitada, a título oneroso, a un consumidor.

2. En caso de suministro no solicitado de bienes, agua, gas, electricidad, calefacción mediante sistemas urbanos o contenidos digitales o de prestación de servicios no solicitada, el consumidor no estará obligado a devolver los bienes y no será responsable de la remuneración de los bienes o servicios a la persona que los haya suministrado o prestado.

3. La falta de respuesta del consumidor al suministro o prestación a que se refiere el apartado 1 no se considerará consentimiento.»

#### *Ley sobre la Propiedad*

24 El artículo 38, apartado 1, de la zakon za sobstvenostta (Ley sobre la Propiedad, DV n.º 92 de 16 de noviembre de 1951) dispone lo siguiente:

«En edificios cuyas plantas o partes de plantas pertenezcan a diferentes propietarios, el terreno sobre el que se construyó el edificio, el patio, los cimientos, los muros exteriores, las paredes interiores que separen las diferentes partes, las paredes maestras interiores, las columnas, las vigas, las losas, las viguetas, las escaleras, los rellanos, los tejados, las paredes situadas entre los áticos y entre los trasteros de los diferentes propietarios, las chimeneas, las puertas exteriores de entrada al edificio y puertas a áticos y zonas de sótano comunes, las líneas principales de todo tipo de instalaciones y sus dispositivos centralizados, los ascensores, las canaletas, la portería y cualquier otro elemento que, por su naturaleza o finalidad, sirva a un uso común, pertenecerán a todos los propietarios.»

#### *Decreto sobre calefacción mediante sistemas urbanos*

25 Según el artículo 70, apartado 1, del naredba za toplonabdyavaneto n.º 16-334 (Decreto n.º 116-334 sobre la prestación de calefacción mediante sistemas urbanos), de 6 de abril de 2007:

«La cantidad de energía térmica medida por un calorímetro en un edificio en régimen de propiedad horizontal, incluso para la propiedad de clientes que no dispongan de aparatos para el reparto del

consumo de energía térmica o cuyos radiadores se hayan desmontado, se asignará de acuerdo con las normas establecidas en el anexo.»

- 26 El punto 6.1 del anexo de dicho Decreto establece que «la cantidad de energía térmica consumida para calefacción incluye las cantidades de calor emitidas por la instalación interior, por los radiadores que se encuentren en las partes comunes y por los radiadores que se encuentren en los inmuebles individuales».
- 27 Además, el punto 6.1.3 del mismo anexo indica que «la cantidad de energía térmica  $Q_i$ , expresada en kWh, que emita la instalación interior se asignará en proporción al volumen calefactable de cada inmueble conforme al plano de planta».

## Litigios principales y cuestiones prejudiciales

### *Asunto C-708/17*

- 28 La Sra. Dimitrova es propietaria de un inmueble en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a calefacción suministrada mediante sistemas urbanos.
- 29 En virtud de un contrato celebrado sobre la base del artículo 153, apartado 1, de la Ley de Energía, EVN suministra a dicho edificio la energía térmica utilizada para la calefacción, el abastecimiento de agua caliente y el calor emitido por la instalación interior.
- 30 En el marco de dicho contrato, la sociedad que efectúa el reparto del consumo de energía térmica atribuyó al inmueble de la Sra. Dimitrova un consumo de 266,25 leva búlgaros (BGN) (alrededor de 136 euros) por el período comprendido entre el 1 de noviembre de 2012 y el 30 de abril de 2015.
- 31 Dado que la Sra. Dimitrova no había pagado ese importe, EVN presentó una solicitud de requerimiento de pago ante el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad, Bulgaria).
- 32 La Sra. Dimitrova formuló oposición a ese requerimiento de pago, alegando que no existía ninguna relación obligacional entre EVN y ella, que no había pruebas de la cantidad real de energía térmica consumida y que el consumo expresado en las facturas de EVN no reflejaba su consumo real de energía térmica, en vulneración de lo previsto en el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32.
- 33 El órgano jurisdiccional remitente señala que, en el caso de autos, el objeto del litigio principal es el impago de cantidades relativas al consumo de energía emitida por la instalación interior del edificio, es decir, todas las tuberías e instalaciones de distribución y suministro de energía térmica del interior del edificio, incluidos los conductos ascendentes de calefacción que pasan por cada vivienda.
- 34 A este respecto, el órgano jurisdiccional remitente alberga dudas sobre la legalidad de la facturación del consumo de energía emitida en cada vivienda por la instalación interior de los edificios en régimen de propiedad horizontal cuando, como en el caso de autos, dicha facturación se realiza proporcionalmente al volumen calefactable del inmueble conforme al plano de planta del edificio, sin tener en cuenta la cantidad de calor efectivamente emitido en dicho inmueble. Indica asimismo que la Sra. Dimitrova no utiliza energía térmica para calentar su vivienda ni para abastecerse de agua caliente sanitaria.
- 35 Además, el órgano jurisdiccional remitente se pregunta si el artículo 27 de la Directiva 2011/83 confiere al consumidor el derecho a no abonar los gastos relativos a la energía térmica suministrada que no haya solicitado. Recuerda que, en una sentencia interpretativa de 25 de mayo de 2017, cuyo alcance es vinculante para los tribunales inferiores, el Varhoven kasatsionen sad (Tribunal Supremo, Bulgaria) declaró que la Ley de Energía, y en particular su artículo 153, apartado 6, no es contraria al artículo 62 de la Ley de Protección de los Consumidores, ya que no corresponde a cada copropietario por sí, sino a la mayoría de los copropietarios, solicitar la entrega de calefacción en los edificios sujetos al régimen de copropiedad y, con carácter general, decidir si se deben utilizar las partes comunes, y en

tal caso cómo, por lo que es la comunidad de propietarios en su conjunto la que debe ser considerada consumidora de dicho servicio.

36 En esas circunstancias, el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

- «1) ¿Se opone el artículo 13, [apartado] 2, de la [Directiva 2006/32] a la posibilidad de que la compañía del sistema de calefacción urbana exija la retribución de la energía térmica consumida, emitida por la instalación de un edificio en propiedad horizontal, que es alimentada con un sistema de calefacción urbana, proporcionalmente al volumen calefactable de cada vivienda conforme al plano de planta, sin tener en cuenta la cantidad de energía térmica efectivamente emitida en cada “vivienda”?
- 2) ¿Es compatible con el artículo 27 de la [Directiva 2011/83] una normativa nacional que obliga a los consumidores propietarios de viviendas en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal a pagar la retribución de la energía térmica no utilizada pero suministrada por la instalación del edificio alimentada con un sistema de calefacción urbana, cuando han dejado de utilizar energía térmica al haber suprimido los calefactores de sus viviendas o al haber inhabilitado los empleados de la compañía del sistema de calefacción urbana, a petición suya, la posibilidad técnica de que el radiador emita calor?
- 3) ¿Constituye dicha normativa nacional una práctica comercial desleal a los efectos de la [Directiva 2005/29]?»

#### *Asunto C-725/17*

37 Desde el 2 de diciembre de 2003 el Sr. Dimitrov es propietario de una vivienda en un edificio equipado con una instalación interior de calefacción y agua caliente que pasa por cada vivienda de la comunidad de propietarios y forma parte de la subestación de abonado, equipada con un calorímetro común.

38 El flujo de calor que abastece a la instalación en cuestión es suministrado por Toplofikatsia Sofia en virtud de un contrato que la vincula a la comunidad de propietarios del edificio en que se encuentra el alojamiento del Sr. Dimitrov. Este contrato se celebró el 4 de diciembre de 2004 a través de la sociedad «Termokomplekt» OOD, que también es responsable de la medición individual del consumo de calor.

39 Dado que el Sr. Dimitrov no había pagado por el abastecimiento de calefacción y agua caliente suministrados por Toplofikatsia Sofia durante el período comprendido entre el 1 de mayo de 2014 y el 30 de abril de 2016, esta sociedad se dirigió al Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofia, Bulgaria) para que se le abonaran las sumas adeudadas.

40 Según el órgano jurisdiccional remitente, el objeto del litigio principal es si existe en el caso de autos una relación contractual, si deben pagarse los costes relativos a la asignación de los consumos y pérdidas en las partes comunes del edificio cuando se utilizan o no se utilizan elementos del complejo servicio de abastecimiento de calefacción y agua caliente y, por último, si debe considerarse consumidor al propietario de un alojamiento situado en un edificio como el controvertido en el litigio principal.

41 A este respecto, dicho órgano jurisdiccional indica que, mediante sentencia de 22 de abril de 2010, el Konstitutsionen sad (Tribunal Constitucional, Bulgaria) consideró que, de conformidad con el artículo 153, apartado 1, de la Ley de Energía, todos los propietarios y titulares de un derecho real sobre el uso de inmuebles en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectados a la subestación de abonado o a una sucursal autónoma de ella serán clientes de energía térmica y estarán obligados a instalar calorímetros para medir el consumo de energía térmica de los radiadores que se encuentran en su inmueble y a pagar los gastos relativos al consumo de energía térmica conforme a las condiciones y modalidades establecidas mediante el decreto mencionado en dicha disposición.

- 42 Sin embargo, el órgano jurisdiccional remitente señala que las partes contratantes no pueden llegar a un acuerdo sobre las condiciones del contrato puesto que Toplofikatsia Sofia las define unilateralmente en las condiciones generales de la contratación y que el precio lo fija por vía administrativa la Komisia za energiyno i vodno regulirane (Comisión reguladora en materia de energía y agua, Bulgaria). Así pues, según dicho órgano jurisdiccional, la relación jurídica en cuestión se parece más a una obligación fiscal que a un contrato, teniendo en cuenta también que Toplofikatsia Sofia es una entidad que ostenta un monopolio y es propiedad del municipio de Sofia (Bulgaria).
- 43 Añade que, en los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal, la normativa permite cortar el abastecimiento de agua caliente y sellar los radiadores de una vivienda determinada, pero que no es posible eliminar la última parte del servicio prestado por Toplofikatsia Sofia, a saber, la asignación del consumo de energía térmica.
- 44 Habida cuenta de ello, el Sofiyski Rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofia) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:
- «1) La [Directiva 2011/83] excluye de su ámbito de aplicación las disposiciones del Derecho contractual tradicional en relación con la celebración de contratos, pero ¿excluye también la regulación de esta forma extremadamente atípica, establecida por ley, de nacimiento de relaciones contractuales?
  - 2) En caso de que la [Directiva 2011/83] no excluya una regulación propia en este caso: ¿Se trata de un contrato a efectos del artículo 5 de la Directiva o de algo distinto? Tanto si se trata de un contrato como si no se trata de un contrato: ¿Es aplicable la Directiva al presente caso?
  - 3) ¿Está comprendido en [dicha Directiva] este tipo de contratos de hecho con independencia de cuándo se hayan constituido, o solo es aplicable la Directiva a las viviendas de nueva adquisición o (aún más estrictamente) solo a las viviendas de nueva construcción (es decir, instalaciones de usuario que soliciten la conexión a la red de suministro de calefacción urbana)?
  - 4) En caso de que sea aplicable la [Directiva 2011/83]: ¿Infringe la normativa nacional el artículo 5, apartado 1, letra f), en relación con el apartado 2, que establecen el derecho o la posibilidad de principio de resolver la relación jurídica?
  - 5) En caso de que sea preciso celebrar un contrato: ¿Está sujeto dicho contrato a una forma determinada, y qué contenido ha de tener la información que debe facilitarse al consumidor (en este caso, a cada propietario individual de una vivienda, y no a la comunidad de propietarios)? ¿Afecta al nacimiento de la relación jurídica el hecho de no facilitar en tiempo oportuno dicha información?
  - 6) ¿Es precisa una solicitud expresa, es decir, una declaración de voluntad formal por parte del consumidor, para ser parte en tal relación jurídica?
  - 7) En caso de que se haya celebrado un contrato, ya sea formalmente o no, ¿forma parte del objeto del contrato la calefacción de las partes comunes del edificio (en particular, la escalera), y ha solicitado el consumidor la prestación de servicios en relación con dichas zonas cuando por su parte no ha formulado ninguna petición expresa ni lo ha hecho siquiera la comunidad de vecinos en su conjunto (por ejemplo, si han sido suprimidos los radiadores, lo cual se presume que es así en la mayor parte de los casos, pues los peritos no mencionan radiador alguno en las partes comunes del edificio)?
  - 8) ¿Es relevante (o implica alguna diferencia) en cuanto a la condición de consumidor del propietario que ha solicitado la calefacción de las partes comunes del edificio el hecho de que se haya suprimido en su vivienda el suministro de calor?»
- 45 Mediante resolución del Presidente del Tribunal de Justicia de 8 de febrero de 2018 se acordó la acumulación de los asuntos C-708/17 y C-725/17 a efectos de las fases escrita y oral del procedimiento y de la sentencia.

## Observaciones preliminares

- 46 Procede recordar que, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, en el marco del procedimiento de cooperación entre los órganos jurisdiccionales nacionales y el Tribunal de Justicia establecido en 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. El hecho de que un órgano jurisdiccional nacional, en el plano formal, haya formulado una cuestión prejudicial refiriéndose a determinadas disposiciones del Derecho de la Unión no impide que el Tribunal de Justicia proporcione a ese órgano jurisdiccional todos los elementos de interpretación que puedan permitirle resolver el asunto del que conoce, aun cuando no haya hecho referencia a ellos al formular sus cuestiones. A este respecto, corresponde al Tribunal de Justicia extraer del conjunto de elementos aportados por el tribunal nacional y, especialmente, de la motivación del auto de remisión, los elementos del Derecho de la Unión que requieren una interpretación, teniendo en cuenta el objeto del litigio (sentencia de 12 de febrero de 2019, TC, C-492/18 PPU, EU:C:2019:108, apartado 37 y jurisprudencia citada).
- 47 En primer lugar, en el marco del asunto C-725/17, las cuestiones planteadas por el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) se refieren, en parte, a las modalidades de formalización del contrato de suministro de energía térmica por parte de un proveedor de calefacción mediante sistemas urbanos y, más concretamente, a la falta de consentimiento del propietario de una vivienda situada en un edificio en régimen de propiedad horizontal cuando se celebra dicho contrato de suministro de energía.
- 48 De conformidad con su artículo 3, apartado 5, la Directiva 2011/83 no afecta a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en dicha Directiva. El considerando 14 de dicha Directiva específica, a ese respecto, que, por consiguiente, esta se debe entender sin perjuicio de las disposiciones nacionales que regulan, entre otros, la celebración o la validez de un contrato, por ejemplo en caso de vicio del consentimiento.
- 49 Además, de los elementos aportados por los órganos jurisdiccionales remitentes se desprende que los litigios principales se refieren, en particular, al hecho de que la Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov impugnen, basándose para ello en el artículo 27 de la Directiva 2011/83, las facturas que les ha remitido el proveedor de energía térmica, ya que alegan que no solicitaron individualmente el suministro de dicha energía térmica y que no la utilizan.
- 50 A la luz de estos datos, mediante las cuestiones segunda y tercera del asunto C-708/17 y las cuestiones del asunto C-725/17 los órganos jurisdiccionales nacionales preguntan, en esencia, si el artículo 27 de la Directiva 2011/83, en relación con el artículo 5, apartados 1 y 5, de la Directiva 2005/29, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional que establece que los propietarios de una vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a una red de calefacción urbana están obligados a contribuir a los gastos del consumo de energía térmica de las partes comunes y de la instalación interior del edificio, aun cuando no hayan solicitado individualmente el suministro de calefacción y no lo utilicen en su vivienda.
- 51 En segundo lugar, para resolver el litigio de que conoce en el asunto C-708/17, el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad), mediante su primera cuestión prejudicial, solicita al Tribunal de Justicia que interprete las disposiciones de la Directiva 2006/32, en especial su artículo 13, apartado 2, que establece, en particular, que los Estados miembros velarán por que la facturación remitida a los consumidores finales de energía se base en el consumo real.
- 52 De conformidad con el artículo 27, apartado 1, de la Directiva 2012/27, que sustituyó a la Directiva 2006/32, esta fue derogada con efecto a partir del 5 de junio de 2014. Igualmente, en virtud del artículo 28, apartado 1, de la Directiva 2012/27, incumbía a los Estados miembros adoptar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en la mencionada Directiva a más tardar el 5 de junio de 2014. Además, dicha Directiva no contiene ninguna

disposición específica sobre la aplicación temporal de las disposiciones de la Directiva 2006/32 que sustituyó.

- 53 Por consiguiente, dado que los hechos del litigio principal del asunto C-708/17 se refieren al período comprendido entre el 1 de noviembre de 2012 y el 30 de abril de 2015, tal como ha señalado el Abogado General en el punto 67 de sus conclusiones, a fin de dar una respuesta útil al órgano jurisdiccional nacional, ha de examinarse la primera cuestión del asunto C-708/17 a la luz de las disposiciones de las Directivas 2006/32 y 2012/27.
- 54 Así pues, mediante su primera cuestión, el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) pregunta, en esencia, si el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional, como la controvertida en el litigio principal, que establece que, en un edificio en régimen de propiedad horizontal, las facturas por consumo de energía térmica relativa a la instalación interior se realicen, para cada propietario del edificio, proporcionalmente al volumen calefactable de su vivienda.

### **Sobre las cuestiones prejudiciales**

#### ***Sobre las cuestiones segunda y tercera del asunto C-708/17 y sobre las cuestiones del asunto C-725/17***

##### *Sobre la aplicabilidad de la Directiva 2011/83*

- 55 Ha de recordarse que, de conformidad con el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 2011/83, esta se aplicará, en las condiciones y en la medida fijadas en sus disposiciones, a los contratos celebrados entre un comerciante y un consumidor. Según la misma disposición, se aplicará igualmente a los contratos de suministro de agua, gas, electricidad y calefacción mediante sistemas urbanos, incluso por parte de proveedores públicos, en la medida en que esas mercancías se suministren sobre una base contractual.
- 56 Además, según el artículo 2, apartado 1, de la Directiva 2011/83, el concepto de «consumidor» designa a toda persona física que, en contratos regulados por dicha Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresa, oficio o profesión. A este respecto, el Tribunal ha declarado que este concepto designa a todo particular que no participe en actividades comerciales o profesionales (sentencia de 4 de octubre de 2018, Kamenova, C-105/17, EU:C:2018:808, apartado 33 y jurisprudencia citada).
- 57 A efectos de la interpretación de dicha Directiva, el concepto de «consumidor» reviste una importancia primordial y las disposiciones de esta han sido concebidas esencialmente desde el punto de vista del consumidor en cuanto destinatario y víctima de prácticas comerciales desleales (sentencia de 3 de octubre de 2013, Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs, C-59/12, EU:C:2013:634, apartado 36 y jurisprudencia citada).
- 58 En el caso de autos, de la información facilitada por los órganos jurisdiccionales remitentes se desprende que, tanto en el asunto C-708/17 como en el asunto C-725/17, existe un contrato de suministro de energía térmica para abastecer al edificio en régimen de propiedad horizontal y que, en virtud de dicho contrato, los propietarios de las viviendas de dicho edificio son destinatarios de facturas relativas al consumo de energía térmica de las instalaciones interiores y de las partes comunes de dicho edificio.
- 59 De hecho, del artículo 149a, apartado 1, en relación con el artículo 153, apartado 1, de la Ley de Energía se desprende que son los propietarios y titulares de un derecho real sobre el uso de inmuebles en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a la subestación de abonado o a una sección autónoma de ella quienes serán clientes del proveedor de energía, en virtud del contrato celebrado con él. Pues bien, en la medida en que dichos propietarios o titulares sean personas físicas que no participen en actividades comerciales o profesionales, serán consumidores a los efectos del artículo 2, apartado 1, de la Directiva 2011/83. De ello se deriva, tal como ha señalado el Abogado General en el punto 52 de sus conclusiones, que los contratos controvertidos en los litigios principales

constituyen contratos para el suministro de calefacción mediante sistemas urbanos suscritos entre profesionales y consumidores, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de dicha Directiva.

- 60 Por lo que se refiere a la aplicación *ratione temporis* de la Directiva 2011/83, esta contiene una disposición específica que determina expresamente las condiciones de aplicación temporal de sus disposiciones. De ese modo, el artículo 28, apartado 2, de dicha Directiva establece que tales disposiciones se aplicarán a los contratos celebrados después del 13 de junio de 2014.
- 61 En el caso de autos, a falta, en los autos que obran ante el Tribunal de Justicia, de información relativa a las fechas de celebración de los contratos controvertidos en los litigios principales, corresponderá a los órganos jurisdiccionales nacionales determinar si se celebraron después del 13 de junio de 2014, para determinar si la Directiva 2011/83 es aplicable *ratione temporis*.

#### *Sobre el fondo*

- 62 Mediante las cuestiones segunda y tercera del asunto C-708/17 y las cuestiones del asunto C-725/17 los órganos jurisdiccionales remitentes se preguntan, en esencia, si el artículo 27 de la Directiva 2011/83, en relación con el artículo 5, apartados 1 y 5, de la Directiva 2005/29, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa nacional que establece que los propietarios de una vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a una red de calefacción urbana están obligados a contribuir a los gastos del consumo de energía térmica de las partes comunes y de la instalación interior del edificio, aun cuando no hayan solicitado individualmente el suministro de calefacción y no lo utilicen en su vivienda.
- 63 Ha de recordarse que, de conformidad con el artículo 27 de la Directiva 2011/83, se eximirá al consumidor de toda obligación de entregar contraprestación alguna en caso de suministro no solicitado de bienes, agua, gas, electricidad, calefacción mediante sistemas urbanos, de contenido digital o de prestación de servicios no solicitada, prohibido por el artículo 5, apartado 5, y el anexo I, punto 29, de la Directiva 2005/29, y que, en dicho caso, la falta de respuesta del consumidor a dicho suministro o prestación no solicitada no se considerará consentimiento. Como se desprende del considerando 60 de la Directiva 2011/83, tal práctica constituye, en efecto, una práctica comercial desleal prohibida por la Directiva 2005/29.
- 64 El suministro no solicitado se define en ese considerando como «suministrar a los consumidores bienes o prestarles servicios que no han solicitado». A este respecto, el Tribunal de Justicia ha indicado que constituye, pues, un «suministro no solicitado», en el sentido del punto 29 del anexo I de la Directiva 2005/29, al que remite el artículo 27 de la Directiva 2011/83, en particular, el comportamiento consistente en que el comerciante exija al consumidor el pago de un producto o servicio suministrado al consumidor sin que este último lo haya solicitado (sentencia de 13 de septiembre de 2018, Wind Tre y Vodafone Italia, C-54/17 y C-55/17, EU:C:2018:710, apartado 43).
- 65 Así pues, como ha señalado el Abogado General en el punto 58 de sus conclusiones, el artículo 27 de la Directiva 2011/83 está dirigido a impedir que un comerciante imponga al consumidor una relación contractual que este no haya consentido libremente.
- 66 En el caso de autos, el artículo 133, apartado 2, de la Ley de Energía establece que la conexión de las instalaciones de clientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal se efectuará con el consentimiento por escrito de los propietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal.
- 67 De la información facilitada por los órganos jurisdiccionales remitentes se desprende asimismo que el artículo 153, apartado 1, de dicha Ley establece que los propietarios y titulares de un derecho real sobre el uso de inmuebles en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a la subestación de abonado o a una sección autónoma de ella serán clientes de energía térmica. Como tales, estarán obligados a instalar calorímetros para medir el consumo de energía térmica de radiadores que se encuentran en su inmueble y a pagar los gastos relativos al consumo de energía térmica. Además, el artículo 153, apartado 6, de dicha Ley especifica que los clientes que residan en un edificio en régimen de propiedad horizontal que supriman el abastecimiento de energía térmica de los radiadores que se

encuentren en su inmueble no dejarán de ser clientes de energía térmica en cuanto atañe al calor emitido por la instalación interior y por los radiadores ubicados en las partes comunes del edificio.

68 De esas disposiciones se desprende que el suministro de calefacción en un edificio en régimen de propiedad horizontal es el resultado de una solicitud presentada en nombre de todos los copropietarios, de conformidad con las normas especiales establecidas por la legislación nacional vigente en materia de propiedad horizontal.

69 A este respecto, en relación con la circunstancia de que, como sucede en el caso de autos, los propietarios en cuestión no hayan participado en la aprobación de ese acuerdo o se hayan opuesto al mismo, el Tribunal de Justicia ha declarado recientemente, en el marco de un litigio relativo a una obligación pecuniaria derivada de un acuerdo de la junta ordinaria de copropietarios instituida especialmente por la legislación búlgara, que, al adquirir y conservar la condición de copropietario de un inmueble, cada copropietario consiente en someterse a la totalidad de las disposiciones del acto que regula el correspondiente inmueble en régimen de propiedad horizontal y a los acuerdos aprobados por la junta general de propietarios del mismo (véase, en ese sentido, la sentencia de 8 de mayo de 2019, Kerr, C-25/18, EU:C:2019:376, apartado 29).

70 En esas condiciones, no puede considerarse que el suministro de energía térmica de la instalación interior y, en consecuencia, de las partes comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, realizado a raíz del acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios de dicho edificio de conectarlo a la calefacción mediante sistemas urbanos, constituya un suministro no solicitado de calefacción mediante sistemas urbanos en el sentido del artículo 27 de la Directiva 2011/83.

71 A la luz de estos elementos, ha de responderse a las cuestiones segunda y tercera del asuntos C-708/17 y a las cuestiones del asunto C-725/17 que el artículo 27 de la Directiva 2011/83, en relación con el artículo 5, apartados 1 y 5, de la Directiva 2005/29, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que establece que los propietarios de una vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a una red de calefacción urbana están obligados a contribuir a los gastos del consumo de energía térmica de las partes comunes y de la instalación interior del edificio, aun cuando no hayan solicitado individualmente el suministro de calefacción y no lo utilicen en su vivienda.

### ***Sobre la primera cuestión del asunto C-708/17***

72 Mediante su primera cuestión del asunto C-708/17 el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) pregunta, en esencia, si el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una normativa nacional que establece que, en un edificio en régimen de propiedad horizontal, las facturas sobre consumo de energía térmica de la instalación interior se realicen, para cada propietario del edificio, proporcionalmente al volumen calefactable de su vivienda.

73 Para concluir que tal método de facturación es incompatible con el Derecho de la Unión, la demandada en el litigio principal C-708/17 recuerda que no permite determinar, para cada habitante de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el consumo real sobre energía térmica emitida por la instalación interior que pasa por su vivienda, y alega que, sin embargo, las Directivas 2006/32 y 2012/27 obligan a los proveedores de energía a facturar al cliente final únicamente por lo que este ha consumido realmente, excluyendo así la facturación calculada proporcionalmente al volumen calefactable de la vivienda en cuestión.

74 Sin embargo, tal obligación no se desprende ni del tenor del artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 ni del artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27 ni de la sistemática general y finalidad de la normativa en cuyo contexto se ubican estas disposiciones.

75 De hecho, ha de recordarse que el objetivo de las Directivas 2006/32 y 2012/27 es, como recuerdan los artículos 1 respectivos de dichas Directivas, promover una mayor eficiencia energética. En este contexto y, tal como se desprende de los considerandos 1 y 20 de la Directiva 2006/32 y del considerando 8 de la Directiva 2012/27, toda la cadena energética, desde el productor de energía hasta el cliente final que la consume, está llamada a alcanzar este objetivo.



- 76 A ese respecto, el considerando 29 de la Directiva 2006/32 especifica que, para que los consumidores finales puedan tomar decisiones mejor fundamentadas respecto a su consumo individual de energía, se les debe proporcionar una cantidad y calidad de información razonable al respecto, como información sobre medidas existentes de mejora de la eficiencia energética, perfiles comparativos de consumidores finales o especificaciones técnicas objetivas de los equipos que utilizan energía, que puede incluir equipos basados en el concepto «factor cuatro» o similares.
- 77 Por esta razón, el artículo 13, apartado 2, de la mencionada Directiva establece que los Estados miembros velarán por que, en su caso, la facturación realizada por distribuidores de energía, operadores de sistemas de distribución y empresas minoristas de venta de energía se base en el consumo real de energía.
- 78 No obstante, como ha señalado el Abogado General, en esencia, en el punto 74 de sus conclusiones, la utilización de la expresión «en su caso» pone de manifiesto que esa disposición debe interpretarse necesariamente en relación con el artículo 13, apartado 1, de la misma Directiva.
- 79 Pues bien, esta última disposición indica que, siempre que sea «técnicamente posible, financieramente razonable y proporcionado en relación con el ahorro de energía potencial», los Estados miembros velarán por que los clientes finales, en particular en los sectores de la electricidad y la calefacción mediante sistemas urbanos, reciban contadores individuales que reflejen exactamente su consumo real de energía.
- 80 De los trabajos preparatorios de la Directiva 2006/32, en particular del informe del Parlamento Europeo de 2 de mayo de 2005 sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos (A6-0130/2005), se desprende que el legislador de la Unión deseaba tener en cuenta, en la instalación de contadores individuales que pudieran medir el consumo real y efectivo del cliente final, la viabilidad de dicha instalación en edificios que a veces son demasiado antiguos, estimando que no siempre sería realista, sensato o proporcionado llevarla a cabo a la vista del gasto excesivo que podría ocasionar.
- 81 Por lo tanto, dado que la instalación de contadores individuales no siempre es posible, la propia facturación únicamente puede basarse en el consumo real de energía cuando ello sea técnicamente posible, como confirma el uso de la expresión «en su caso» en el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32.
- 82 Los trabajos preparatorios de la Directiva 2012/27, en particular el informe del Parlamento Europeo de 30 de julio de 2012 sobre la propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo relativa a la eficiencia energética y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE (A7-0265/2012), subrayan que el legislador de la Unión tuvo en cuenta estas mismas preocupaciones al refundir la Directiva 2006/32 y que se reflejan en el artículo 9, apartado 1, en el artículo 9, apartado 3, párrafos segundo y tercero, y en el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27.
- 83 Así pues, el artículo 9, apartado 1, de la Directiva 2012/27 obliga a que, siempre que sea técnicamente posible, financieramente razonable y proporcionado en relación con el ahorro potencial de energía, los Estados miembros velen por que los clientes finales de electricidad reciban contadores individuales que reflejen exactamente su consumo real de energía. Por lo que se refiere a la facturación, el artículo 10, apartado 1, de dicha Directiva establece que, cuando los clientes finales no dispongan de los contadores inteligentes a los que se refieren las Directivas 2009/72 y 2009/73, los Estados miembros se asegurarán, a más tardar el 31 de diciembre de 2014, de que la información sobre la facturación sea precisa y se base en el consumo real, de acuerdo con lo dispuesto en el anexo VII, punto 1.1, cuando ello sea técnicamente posible y se justifique desde un punto de vista económico.
- 84 Procede añadir que el legislador de la Unión tuvo en cuenta en la Directiva 2012/27 las peculiaridades de los edificios en régimen de propiedad horizontal abastecidos por una red de calefacción urbana. De hecho, si bien el artículo 9, apartado 3, párrafo segundo, de esa Directiva establece que los Estados miembros velarán por que en dichos edificios se instalen contadores individuales a más tardar el 31 de diciembre de 2016, la misma disposición especifica que, cuando no sea técnicamente viable o rentable el uso de contadores individuales, para medir la calefacción, se utilizarán calorímetros para medir el consumo de calor de cada radiador, a menos que el Estado miembro interesado demuestre que la

instalación de dichos calorímetros no sería rentable. En esos casos, podrán estudiarse métodos alternativos de medición del consumo de calor que sean rentables.

85 Pues bien, a la luz de la información que se ha puesto en conocimiento del Tribunal de Justicia, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, como lo son los controvertidos en los litigios principales, parece difícil concebir la posibilidad de individualizar plenamente las facturas relativas a la calefacción, en particular en lo que atañe a la instalación interior y las partes comunes.

86 Por lo que se refiere más concretamente a la instalación interior, de esa información se deduce que puede resultar difícil, si no imposible, como argumenta EVN, determinar con precisión la cantidad de calor emitida por esta instalación en cada vivienda. De hecho, esta cantidad incluye no solo el calor emitido dentro de la vivienda afectada por los elementos materiales de la instalación interior, como las tuberías y cañerías que pasan por ella, sino también los intercambios de calor entre las estancias calentadas y las no calentadas. Así, como ha señalado el Abogado General en el punto 85 de sus conclusiones, las viviendas de un edificio en régimen de propiedad horizontal no son independientes en el plano térmico, ya que el calor circula entre las unidades calentadas y las menos calentadas o no calentadas.

87 Por lo tanto, parece técnicamente difícil poder determinar individualmente el consumo exacto de cada habitante del edificio en régimen de propiedad horizontal en cuestión por lo que se refiere a la energía térmica emitida por la instalación interior.

88 Por lo que se refiere al método de cálculo de la facturación del consumo de energía térmica en los edificios en régimen de propiedad horizontal, ha de señalarse que los Estados miembros disponen de un amplio margen de flexibilidad. De hecho, tanto del considerando 12 y el artículo 1 de la Directiva 2006/32 como del considerando 20 y el artículo 1 de la Directiva 2012/27 se desprende que ambas Directivas tienen por objeto facilitar a los Estados miembros un marco común para la adopción de medidas adaptadas de reducción del consumo de energía, dejando en manos de aquellos la decisión sobre la manera de aplicar tales principios (véanse, en ese sentido, la sentencia de 7 de agosto de 2018, *Saras Energía*, C-561/16, EU:C:2018:633, apartado 24 y jurisprudencia citada).

89 A este respecto, el artículo 9, apartado 3, párrafo tercero, de la Directiva 2012/27 establece que los Estados miembros tendrán la posibilidad de introducir normas transparentes sobre el reparto de los costes del consumo de potencia térmica o de agua caliente, con el fin, en particular, de diferenciar entre los resultantes, respectivamente, del consumo de agua caliente para uso doméstico, del calor irradiado por instalaciones del edificio y destinado a calentar las partes comunes y de la calefacción de las viviendas.

90 Pues bien, en el caso de autos la normativa nacional controvertida en los litigios principales parece corresponderse con las orientaciones que figuran en dicha disposición, ya que establece que los costes del consumo de potencia térmica deberán repartirse entre los relativos al calor emitido por la instalación interior, los relativos a la energía térmica destinada a calefacción para las partes comunes y los relativos a la energía térmica destinada a calefacción para bienes individuales.

91 Así pues, habida cuenta del amplio margen de flexibilidad concedido a los Estados miembros, procede declarar que la Directiva 2006/32 y la Directiva 2012/27 no se oponen a que el método de cálculo del calor emitido por la instalación interior corresponda a la proporción del volumen calefactable de cada vivienda.

92 Habida cuenta de lo anterior, procede responder a la primera cuestión del asunto C-708/17 que el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una normativa nacional que establece que, en un edificio en régimen de propiedad horizontal, las facturas sobre consumo de energía térmica de la instalación interior se realicen, para cada propietario del edificio, proporcionalmente al volumen calefactable de su vivienda.

## Costas

- 93 Dado que el procedimiento tiene, para las partes de los litigios principales, el carácter de un incidente promovido ante los órganos jurisdiccionales remitentes, corresponde a estos resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia sin ser partes de los litigios principales no pueden ser objeto de reembolso.

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

- 1) **El artículo 27 de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo 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, en relación con el artículo 5, apartados 1 y 5, de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo [y] las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales»), debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que establece que los propietarios de una vivienda en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a una red de calefacción urbana están obligados a contribuir a los gastos del consumo de energía térmica de las partes comunes y de la instalación interior del edificio, aun cuando no hayan solicitado individualmente el suministro de calefacción y no lo utilicen en su vivienda.**
- 2) **El artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2006, sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos y por la que se deroga la Directiva 93/76/CEE del Consejo, y el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una normativa nacional que establece que, en un edificio en régimen de propiedad horizontal, las facturas sobre consumo de energía térmica de la instalación interior se realicen, para cada propietario del edificio, proporcionalmente al volumen calefactable de su vivienda.**

Firmas

---

\* Lengua de procedimiento: búlgaro.