

Edición provisional

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera)

de 2 de abril de 2020 (*)

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Directiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores — Artículo 1, apartado 1 — Artículo 2, letra b) — Concepto de “consumidor” — Comunidad de propietarios de un inmueble»

En el asunto C-329/19,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Tribunale di Milano (Tribunal Ordinario de Milán, Italia), mediante resolución de 1 de abril de 2019, recibida en el Tribunal de Justicia el 23 de abril de 2019, en el procedimiento entre

Condominio di Milano, via Meda

y

Eurothermo SpA,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. J.-C. Bonichot, Presidente de Sala, y los Sres. M. Safjan, L. Bay Larsen, la Sra. C. Toader (Ponente) y el Sr. N. Jääskinen, Jueces;

Abogado General: Sr. H. Saugmandsgaard Øe;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de Eurothermo SpA, por la Sra. A. Fracchia, avvocato;
- en nombre del Gobierno italiano, por la Sra. G. Palmieri, en calidad de agente, asistida por el Sr. E. Manzo, avvocato dello Stato;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. G. Gattinara y N. Ruiz García, en calidad de agentes;

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

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO 1993, L 95, p. 29).

- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre una comunidad de propietarios de un inmueble, el condominio di Milano, via Meda (en lo sucesivo, «condominio Meda»), y Eurothermo SpA en relación con el pago de intereses de demora reclamados a aquel por la ejecución de un contrato de suministro de energía térmica.

Marco jurídico

Directiva 93/13

- 3 Según el duodécimo considerando de la Directiva 93/13:

«[...] en el estado actual de las legislaciones nacionales solo se puede plantear una armonización parcial; [...] es importante dejar a los Estados miembros la posibilidad, dentro del respeto del Tratado, de garantizar una protección más elevada al consumidor mediante disposiciones más estrictas que las de la presente Directiva».

- 4 Con arreglo al artículo 1, apartado 1, de la citada Directiva, el propósito de esta es aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

- 5 El artículo 2 de la Directiva 93/13 dispone:

«A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

[...]

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

[...]».

- 6 En virtud del artículo 3, apartado 1, de esa Directiva, las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

- 7 En virtud del artículo 8 de la citada Directiva, los Estados miembros podrán adoptar o mantener, en el ámbito regulado por esta, disposiciones más estrictas que sean compatibles con el Tratado FUE, con el fin de garantizar al consumidor un mayor nivel de protección.

Directiva 2011/83/UE

- 8 Según el considerando 13 de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13 y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (DO 2011, L 304, p. 64):

«La aplicación de las disposiciones de esta Directiva a aspectos no incluidos en su ámbito de aplicación ha de seguir siendo competencia de los Estados miembros, con arreglo al Derecho de la Unión. De este modo, un Estado miembro podrá mantener o introducir normas de Derecho interno que correspondan a las disposiciones de la presente Directiva o a algunas de las disposiciones de la misma respecto de contratos que queden fuera del ámbito de aplicación de la presente Directiva. Por ejemplo, los Estados miembros podrán decidir extender la aplicación de lo dispuesto en la presente Directiva a las personas jurídicas o físicas que no sean “consumidores” en el sentido de la presente Directiva, como organizaciones no gubernamentales, empresas de reciente creación o pequeñas y medianas empresas. [...]»

Derecho italiano

Código Civil

9 El artículo 1117 del codice civile (Código Civil) prevé:

«La propiedad común de los propietarios de cada unidad inmobiliaria del edificio, aunque se trate de un derecho de disfrute periódico y siempre que el título no indique lo contrario, estará constituida por:

1) todas las partes del inmueble que resulten necesarias para el uso común, como el terreno en el que se levanta, los cimientos, los muros de carga, los pilares y las vigas de carga, los tejados y las azoteas, las escaleras, las puertas y los portales de entrada, los vestíbulos, los pórticos, los patios y las fachadas;

2) las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos y los locales para los servicios comunes, como la conserjería, la lavandería, el local destinado al tendido y los altillos que, por sus características estructurales y funcionales, sean de uso común;

3) las obras, instalaciones y bienes manufacturados de cualquier tipo destinados al uso común, como los ascensores, los pozos, las cisternas, las instalaciones de aprovisionamiento de agua y de evacuación de las aguas residuales, los sistemas centralizados de distribución y de transmisión de gas y de electricidad, de calefacción y de climatización, de recepción de los servicios de radiodifusión y de televisión, así como los equipos que permitan el acceso a cualquier otro tipo de flujo de información, incluidos aquellos por satélite o por cable, y las conexiones correspondientes hasta el punto de conexión con los locales individuales de los distintos copropietarios o, en caso de equipos únicos, hasta el punto de utilización, sin perjuicio de las disposiciones previstas por las normativas sectoriales en materia de redes públicas.»

10 A tenor del artículo 1117 *bis* del Código Civil, que lleva por título «Ámbito de aplicación»:

«Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación *mutatis mutandis* en todos los supuestos en que varias unidades inmobiliarias o varios inmuebles [...] tengan partes comunes en el sentido del artículo 1117.»

11 El artículo 1129 del Código Civil, que lleva por título «Nombramiento, revocación y obligaciones del administrador», enuncia, en su párrafo primero:

«Si el número de copropietarios es superior a ocho y la junta general no nombra un administrador, lo hará la autoridad judicial a instancia de uno o más copropietarios o del administrador saliente.»

12 El artículo 1131 del Código Civil, que lleva por título «Representación», establece:

«Dentro de los límites [de sus atribuciones], el administrador representará a los participantes y tendrá legitimación activa, tanto contra los copropietarios como contra terceros.»

Código de consumo

13 El Decreto Legislativo n. 206 — Codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229 (Decreto Legislativo n.º 206 por el que se aprueba el código de consumo en virtud del artículo 7 de la Ley n.º 229, de 29 de julio de 2003), de 6 de septiembre de 2005 (suplemento ordinario n.º 162 a la GURI n.º 235, de 8 de octubre de 2005), transpuso las disposiciones de la Directiva 93/13 al ordenamiento jurídico italiano. El artículo 3, apartado 1, del código de consumo define el «consumidor» como «la persona física que actúa con un propósito ajeno a la actividad empresarial, comercial, artesanal o profesional que eventualmente ejerza».

Litigio principal y cuestión prejudicial

14 El 2 de abril de 2010, el condominio Meda, sito en Milán (Italia), representado por su administrador, celebró con Eurothermo un contrato para el suministro de energía térmica cuya cláusula contenida en el

artículo 6.3 prevé que, en caso de demora en el pago, el deudor deberá pagar «intereses de demora al 9,25 % a partir del vencimiento del plazo de pago del saldo».

- 15 El 18 de abril de 2016, sobre la base de un acta de mediación de 14 de noviembre de 2014, Eurothermo requirió al condominio Meda el pago de la cantidad de 21 025,43 euros, correspondiente a intereses de demora en el pago de una deuda derivada de ese contrato y calculados sobre el capital vencido el 17 de febrero de 2016.
- 16 El condominio Meda formuló oposición al requerimiento de pago ante el órgano jurisdiccional remitente, alegando que era un consumidor, en el sentido de la Directiva 93/13, y que la cláusula prevista en el artículo 6.3 del citado contrato presentaba un carácter abusivo.
- 17 El órgano jurisdiccional remitente considera que esa cláusula es efectivamente abusiva y que, con arreglo a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, puede anularla de oficio. No obstante, ese órgano jurisdiccional alberga dudas acerca de la posibilidad de considerar que una comunidad de propietarios de un inmueble, como el *condominio* en Derecho italiano, está comprendida en la categoría de consumidores, en el sentido de la Directiva 93/13.
- 18 A este respecto, el mencionado órgano jurisdiccional cita la jurisprudencia de la Corte suprema di cassazione (Tribunal Supremo de Casación, Italia) con arreglo a la cual, por un lado, ese tipo de comunidades de propietarios, pese a no tratarse de personas jurídicas, tienen la condición de «sujeto de Derecho autónomo». Por otro lado, según la misma jurisprudencia, las normas de protección de los consumidores se aplican a los contratos celebrados entre un profesional y un administrador de una comunidad de propietarios, definida como una «entidad de gestión carente de personalidad jurídica distinta de la de sus participantes», habida cuenta de que este actúa por cuenta de los distintos copropietarios, los cuales deben considerarse consumidores.
- 19 Además, recuerda la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, en particular la sentencia de 22 de noviembre de 2001, *Cape e Idealservice MN RE* (C-541/99 y C-542/99, EU:C:2001:625), en virtud de la cual el concepto de «consumidor» debe basarse en la naturaleza de persona física del sujeto de Derecho de que se trate. No obstante, según ese órgano jurisdiccional, el hecho de excluir la aplicabilidad de la Directiva 93/13 por la mera razón de que la persona de que se trate no es ni una persona física ni una persona jurídica podría privar de protección a determinados sujetos de Derecho, en los supuestos en que exista una situación de inferioridad respecto del profesional que justifique la aplicación del régimen sobre la protección de los consumidores.
- 20 En esas circunstancias, el Tribunale di Milano (Tribunal Ordinario de Milán, Italia) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«¿El concepto de consumidor en el sentido de la Directiva [93/13] impide que se califique como consumidor a un sujeto de Derecho (como la comunidad de propietarios en el ordenamiento jurídico italiano) que no está comprendido ni en el concepto de persona física ni en el de persona jurídica, cuando tal sujeto de Derecho celebra un contrato para fines ajenos a la actividad profesional y se encuentra en una situación de inferioridad en relación con el profesional, tanto con respecto a la capacidad de negociación como a la capacidad de información?»

Sobre la cuestión prejudicial

- 21 Mediante la cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una jurisprudencia nacional que interpreta la normativa destinada a transponer al Derecho interno esa Directiva de modo que las normas de protección de los consumidores que contiene se aplican también a un contrato celebrado por un sujeto de Derecho como el *condominio* en Derecho italiano con un profesional.
- 22 Para responder a la cuestión prejudicial planteada, procede empezar analizando el ámbito de aplicación de la citada Directiva para determinar si un sujeto de Derecho que no es una persona física

puede, en el estado actual del Derecho de la Unión, estar comprendido en el concepto de «consumidor» en el sentido de la Directiva.

- 23 Con arreglo a su artículo 1, apartado 1, el propósito de la Directiva 93/13 es aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.
- 24 Según el tenor del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, el concepto de «consumidor» se entenderá como referido a «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional». De esa disposición se desprende que para que una persona esté comprendida en ese concepto deben cumplirse dos requisitos de modo cumulativo, a saber, que se trate de una persona física y que ejerza su actividad con fines no profesionales.
- 25 Por lo que respecta al primero de los requisitos, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que una persona distinta de una persona física, que celebra un contrato con un profesional, no puede ser considerada un consumidor en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13 (sentencia de 22 de noviembre de 2001, *Cape e Idealservice MN RE*, C-541/99 y C-542/99, EU:C:2001:625, apartado 16).
- 26 En el presente asunto, el órgano jurisdiccional remitente señala que una comunidad de propietarios de un inmueble es, en el ordenamiento jurídico italiano, un sujeto de Derecho que no es ni una «persona física» ni una «persona jurídica».
- 27 A este respecto, se ha de tener en cuenta que, en el estado actual del Derecho de la Unión, el concepto de «propiedad» no está armonizado a escala de la Unión Europea y que pueden existir diferencias entre los Estados miembros. En efecto, resulta oportuno indicar que, a tenor del artículo 345 TFUE, los Tratados no prejuzgan en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros. Además, en una interpretación sistemática más amplia, ha de señalarse que el artículo 1, apartado 2, letra k), del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones *mortis causa* y a la creación de un certificado sucesorio europeo (DO 2012, L 201, p. 107), excluye de su ámbito de aplicación los derechos reales.
- 28 En consecuencia, y mientras el legislador de la Unión no intervenga al respecto, los Estados miembros mantienen su libertad de regular el régimen jurídico de la comunidad de propietarios en sus ordenamientos jurídicos nacionales respectivos, calificándola o no como «persona jurídica».
- 29 Por tanto, una comunidad de propietarios, como la demandante en el litigio principal, no cumple el primero de los requisitos enunciados en el artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, por lo que no está comprendida en el concepto de «consumidor», en el sentido de esa disposición, de modo que el contrato celebrado entre esa comunidad de propietarios y un profesional queda excluido del ámbito de aplicación de la citada Directiva.
- 30 No contradice esta conclusión la sentencia de 5 de diciembre de 2019, *EVN Bulgaria Toplofikatsia y Toplofikatsia Sofia* (C-708/17 y C-725/17, EU:C:2019:1049), apartado 59. En efecto, aunque el Tribunal de Justicia determinó que los contratos de suministro de energía térmica que abastecen un edificio en régimen de propiedad horizontal, objeto del litigio que dio lugar a esa sentencia, estaban comprendidos en la categoría de contratos celebrados entre un consumidor y un profesional, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 2011/83, ha de señalarse que esos contratos habían sido celebrados por los propios copropietarios y no, como en el litigio principal, por la comunidad de vecinos, representada por el administrador.
- 31 Dicho esto, todavía queda por determinar si una jurisprudencia nacional, como la de la Corte suprema di cassazione (Tribunal Supremo de Casación), que interpreta la normativa destinada a transponer al Derecho interno la Directiva 93/13 de manera que las normas de protección de los consumidores que contiene se aplican también a un contrato celebrado por un sujeto de Derecho como el *condominio* en Derecho italiano con un profesional, contradice el espíritu del sistema de protección de los consumidores en el seno de la Unión.

- 32 A este respecto, procede recordar que, con arreglo al artículo 169 TFUE, apartado 4, los Estados miembros podrán mantener o adoptar medidas de protección de los consumidores más estrictas, siempre que sean compatibles con los Tratados.
- 33 Según el duodécimo considerando de la Directiva 93/13, esta se limita a efectuar una armonización parcial y mínima de las normativas nacionales relativas a las cláusulas abusivas, dejando la posibilidad a los Estados miembros, dentro del respeto del Tratado, de garantizar una protección más elevada al consumidor mediante disposiciones más estrictas que las de esa Directiva. Además, en virtud del artículo 8 de la Directiva 93/13, los Estados miembros podrán adoptar o mantener en el ámbito regulado por estas disposiciones más estrictas que sean compatibles con el Tratado, con el fin de garantizar al consumidor un mayor nivel de protección.
- 34 Por otro lado, según el considerando 13 de la Directiva 2011/83, la aplicación de las disposiciones de esta Directiva a aspectos no incluidos en su ámbito de aplicación ha de seguir siendo competencia de los Estados miembros, con arreglo al Derecho de la Unión. Los Estados miembros podrán decidir extender la aplicación de lo dispuesto en la citada Directiva a las personas jurídicas o físicas que no sean consumidores en el sentido de esta.
- 35 En el presente asunto, de la petición de decisión prejudicial se desprende que la Corte suprema di cassazione (Tribunal Supremo de Casación) ha desarrollado una línea jurisprudencial que pretende incrementar la protección del consumidor ampliando el ámbito de aplicación de la protección prevista por la Directiva 93/13 a un sujeto de Derecho, como el *condominio* en Derecho italiano, que no es una persona física, con arreglo al Derecho nacional.
- 36 Pues bien, esa línea jurisprudencial responde al objetivo de protección de los consumidores que persigue esa Directiva (véase, en ese sentido, la sentencia de 7 de agosto de 2018, Banco Santander y Escobedo Cortés, C-96/16 y C-94/17, EU:C:2018:643, apartado 69).
- 37 De ello se desprende que, aunque un sujeto de Derecho como el *condominio* en Derecho italiano no está comprendido en el concepto de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, los Estados miembros pueden aplicar disposiciones de esa Directiva a sectores no incluidos en su ámbito de aplicación (véase, por analogía, la sentencia de 12 de julio de 2012, SC Volksbank România, C-602/10, EU:C:2012:443, apartado 40), siempre que esa interpretación por parte de los órganos jurisdiccionales nacionales garantice un nivel de protección más elevado a los consumidores y no contravenga las disposiciones de los Tratados.
- 38 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede responder a la cuestión prejudicial planteada que los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una jurisprudencia nacional que interpreta la normativa destinada a transponer al Derecho interno esa Directiva de manera que las normas de protección de los consumidores que contiene se aplican también a un contrato celebrado por un sujeto de Derecho como el *condominio* en Derecho italiano con un profesional, aunque ese sujeto de Derecho no esté comprendido en el ámbito de aplicación de la citada Directiva.

Costas

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

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

Los artículos 1, apartado 1, y 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una jurisprudencia nacional que interpreta la normativa destinada a transponer al Derecho interno esa Directiva de manera que las normas de

protección de los consumidores que contiene se aplican también a un contrato celebrado por un sujeto de Derecho como el *condominio* en Derecho italiano con un profesional, aunque ese sujeto de Derecho no esté comprendido en el ámbito de aplicación de la citada Directiva.

Firmas

* Lengua de procedimiento: italiano.