

Asunto C-329/19

Resumen de la petición de decisión prejudicial con arreglo al artículo 98, apartado 1, del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia

Fecha de presentación:

23 de abril de 2019

Órgano jurisdiccional remitente:

Tribunale di Milano (Tribunal Ordinario de Milán, Italia)

Fecha de la resolución de remisión:

1 de abril de 2019

Parte demandante:

Condominio di Milano

Parte demandada:

Eurothermo SpA

Objeto del procedimiento principal

Oposición de una comunidad de propietarios al requerimiento de pago de determinados importes a un operador económico, con impugnación de la cláusula contractual relativa al cálculo de los intereses de demora, calificada por la comunidad de propietarios como «abusiva».

Objeto y fundamento jurídico de la petición de decisión prejudicial

Interpretación del concepto de «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE, con referencia a la posibilidad de incluir en el mismo a la «comunidad de propietarios», tal como está regulada en el ordenamiento jurídico italiano, cuando celebre un contrato para fines ajenos a la actividad profesional y se encuentre en una situación de inferioridad en relación con el profesional.

Artículo 267 TFUE.

Cuestión prejudicial

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

Disposiciones de Derecho de la Unión invocadas

– Artículos 2, letra b), y 6 de la Directiva 93/13/CEE, así como artículo 1, letra e), del anexo de la misma.

– Considerando 13 y artículo 2, punto 1, de la Directiva 2011/83/UE.

Disposiciones de Derecho nacional invocadas

A) Normas relativas al procedimiento

Decreto legislativo n. 28/2010, Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali (Decreto Legislativo n.º 28/2010, de desarrollo del artículo 60 de la Ley n.º 69 de 18 de junio de 2009, en materia de mediación dirigida a la conciliación en los litigios civiles y mercantiles):

Artículo 11: «1. *Si se ha alcanzado un acuerdo amistoso, el mediador levantará un acta a la que se adjuntará el texto de tal acuerdo [...]*»

Artículo 12: «1. *Si todas las partes que participan en la mediación están asistidas por un abogado, el acuerdo que suscriban las partes y dichos abogados constituirá título ejecutivo [...]. Los abogados darán fe y certificarán la conformidad del acuerdo con las normas imperativas y con el orden público [...]*»

Artículo 480, apartado 1, del codice di procedura civile (Código de Procedimiento Civil): «*El requerimiento consistirá en la intimación al cumplimiento de la obligación derivada del título ejecutivo dentro de un plazo no inferior a diez días [...], con la advertencia de que, a falta de tal cumplimiento, se procederá a la ejecución forzosa.*»

B) Normas sobre el fondo

Protección del consumidor

Decreto legislativo n. 206/2005, cosiddetto «codice del consumo» (Decreto Legislativo n.º 206/2005, denominado «Código de Consumo») (que incorpora en particular la Directiva 93/13/CEE al ordenamiento jurídico italiano):

- Artículo 3, apartado 1, letra a): define al consumidor como la persona física que actúa con un propósito ajeno a la actividad empresarial, comercial, artesanal o profesional que, en cada caso, desarrolle.
- Artículo 33, apartado 2, letra f): se presumen «abusivas», salvo prueba en contrario, las cláusulas que impongan al consumidor, en caso de incumplimiento o mora en el cumplimiento, el pago, en concepto de indemnización, de una penalidad o de otra figura equivalente, por un importe manifiestamente excesivo.
- Artículos 1341 y 1342 del codice civile (Código Civil), relativos a las condiciones generales de contratación y a las modalidades de suscripción de tales condiciones.

Regulación de la «comunidad de propietarios» contenida en el Código Civil

Artículo 1117 *bis*: existe una comunidad de propietarios cuando «*varias unidades inmobiliarias o varios edificios [...] tengan partes comunes en el sentido del artículo 1117*».

Artículo 1117: todas las partes del edificio necesarias para el uso común —como, por ejemplo, el terreno sobre el que se levanta, los cimientos, las vigas de carga, los tejados, las escaleras, los portales de entrada, los locales para servicios comunes, los ascensores— serán objeto de propiedad común de los propietarios de las unidades inmobiliarias individuales del edificio (denominados «copropietarios»).

La gestión de las citadas partes comunes se efectuará mediante la junta de copropietarios y el administrador de la comunidad.

Artículo 1135: la junta de propietarios procederá, entre otras cosas, al nombramiento del administrador, a la aprobación del presupuesto de los gastos necesarios durante el año y al correspondiente reparto entre propietarios; a la adopción de los acuerdos sobre las obras de mantenimiento extraordinario y a las obras de renovación, para lo cual se constituirá obligatoriamente un fondo especial de importe igual a estas últimas.

Artículo 1130: el administrador está obligado a: cumplir los acuerdos de la junta, convocarla anualmente para la aprobación de las cuentas de la comunidad de propietarios [...] y velar por la observancia del reglamento de la comunidad; regular el uso de las partes comunes [...] de modo que se garantice el mejor disfrute posible a cada uno de los propietarios; cobrar las cuotas y realizar los gastos necesarios para el mantenimiento ordinario de las partes comunes del edificio y para la prestación de los servicios comunes.

Artículo 1129: asimismo, el administrador está obligado a «transferir los importes recibidos en cualquier concepto de los propietarios o de terceros, así como los percibidos en cualquier concepto por cuenta de la comunidad de propietarios, a una cuenta específica abierta a nombre de la comunidad».

Artículo 1131: el administrador representará a la comunidad de propietarios y podrá actuar ante los tribunales en defensa de sus intereses, ya sea contra los copropietarios, ya sea contra terceros, y podrá ser demandado ante los tribunales por cualquier acción relativa a las partes comunes del edificio.

Artículo 1133: las decisiones adoptadas por el administrador en el marco de sus facultades «obligarán a los propietarios».

Artículo 2659: la comunidad de propietarios poseerá un código de identificación fiscal propio, que deberá ser indicado en los escritos que se inscriban en su caso en los registros de la propiedad.

Artículo 71 bis de las disposizioni per l'attuazione del codice civile (Disposiciones de desarrollo del Código Civil) (adjuntas a dicho Código): para desempeñar la función de administrador de la comunidad deberán cumplirse determinados requisitos personales, tales como el disfrute de los derechos civiles y la falta de condenas penales por determinados delitos, así como determinados requisitos profesionales, relativos a la titulación académica, a la asistencia a un curso de formación para administradores de comunidades y a los correspondientes cursos de reciclaje. La función de administrador de la comunidad también podrá ser desarrollada por una sociedad.

Breve exposición de los hechos y del procedimiento

1. El Condominio di Milano (comunidad de propietarios de Milán; en lo sucesivo, «comunidad de propietarios») recibió un requerimiento de pago en el cual Eurothermo SpA (en lo sucesivo, «Eurothermo») le instaba al pago de 21 025,43 euros en concepto de intereses de demora.
2. Este cálculo de los intereses estaba previsto en las condiciones generales del contrato inicialmente celebrado entre las partes, formuladas por Eurothermo y aceptadas por la comunidad de propietarios, y se citaba expresamente en el posterior acuerdo de mediación, firmado por dichas partes el 14 de noviembre de 2014 con la asistencia de sus respectivos abogados. Sobre la base de este acuerdo, el importe adeudado por la comunidad de propietarios a Eurothermo —compuesto por un principal de 71 392,31 euros más los intereses, devengados hasta la fecha de dicho acuerdo, por importe de 15 648,62 euros— se pagaría en cuotas mensuales de 5 000 euros cada una. El acuerdo de mediación preveía el cálculo de los intereses de demora como se estipulaba en el contrato inicial, en el que se pactaba un tipo del 9,25 % (superior al tipo de interés legal) así como la correspondiente compensación en el momento del saldo final.

3. Posteriormente, la comunidad de propietarios procedió al pago de las cuotas adeudadas, hasta abonar la totalidad del importe del principal y una parte de los intereses, como se indicaba en el acuerdo de mediación. No obstante, a raíz del impago de la cuota adeudada en el mes de febrero de 2016, Eurothermo notificó a la comunidad de propietarios el requerimiento en cuestión, por el que instaba al pago del importe de 21 025,43 euros en concepto de intereses de demora, calculados a un tipo del 9,25 % por el período comprendido entre el 1 de enero de 2011 (desde la celebración del contrato inicial) y el 17 de febrero de 2016 (fecha en la que se produjo el impago de una cuota).
4. La comunidad de propietarios formuló oposición contra este requerimiento ante el órgano jurisdiccional remitente.

Alegaciones esenciales de las partes en el procedimiento principal

5. Es pacífico entre las partes que la comunidad de propietarios procedió al pago de la totalidad del importe adeudado en concepto de principal, si bien las mismas sí discuten si se adeudan importes adicionales en concepto de intereses de demora respecto de un período posterior al acuerdo de mediación de 14 de noviembre de 2014.
6. En efecto, la comunidad de propietarios sostiene que dicho acuerdo dio lugar a una nueva obligación, que sustituía a la que era objeto del contrato inicial, con la consecuencia de que Eurothermo no podía exigir intereses superiores a los devengados con carácter definitivo en la fecha del acuerdo de mediación e indicados en el mismo, por importe de 15 648,62 euros, previa deducción de la parte de los intereses ya pagada por ella en las cuotas mensuales abonadas tras dicho acuerdo.
7. Además, la comunidad de propietarios sostiene que tiene la *condición* de consumidor respecto a aquella sociedad y, por consiguiente, solicita al órgano jurisdiccional remitente que declare «abusiva» la cláusula del contrato inicial, recogida en el acuerdo de mediación y relativa a los intereses de demora controvertidos.
8. Eurothermo responde que carece de pertinencia, a efectos de la resolución del litigio, comprobar la eventual *condición* de consumidor de la comunidad de propietarios, puesto que, en cualquier caso, ello no afectará a la facultad de las partes de pactar intereses de demora por un tipo superior al tipo legal.
9. La citada sociedad alega a continuación que la cláusula contractual relativa a los intereses fue suscrita doblemente por la comunidad de propietarios, como disponen los artículos 1341 y 1342 del Código Civil. Por último, en su opinión, el tipo de los intereses de demora pactado en dicha cláusula (9,25 %) no puede ser considerado abusivo, puesto que el tipo legal de los intereses aplicables es del 8 %.

Breve exposición la motivación de la petición de decisión prejudicial

10. El órgano jurisdiccional remitente considera que la cláusula controvertida tiene carácter «abusivo» en el sentido de la normativa de protección del consumidor (en particular, el artículo 33, apartado 2, del Decreto Legislativo n.º 206/2005).
11. Ahora bien, el requisito necesario para poder llegar a tal conclusión es la posibilidad de calificar a la comunidad de propietarios como «consumidor».
12. A tal respecto, el órgano jurisdiccional remitente observa, en primer lugar, que, en el Derecho nacional, a falta de una definición expresa en el Código Civil, la naturaleza jurídica de la comunidad de propietarios es objeto de orientaciones enfrentadas en la jurisprudencia de la Corte Suprema di Cassazione (Tribunal Supremo de Casación, Italia).
13. Según una orientación tradicional, se trata de una entidad de gestión sin personalidad jurídica distinta de la de los copropietarios.
14. Según una orientación más reciente, se trata de un ente jurídico autónomo, distinto de los copropietarios, aunque no está dotado de una autonomía patrimonial completa.
15. En segundo lugar, con referencia a la cuestión específica de la posibilidad de atribuir a una comunidad de propietarios la condición de «consumidor», el órgano jurisdiccional remitente señala que según reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema di Cassazione, al contrato celebrado por el administrador de una comunidad con un profesional se le debe aplicar la normativa de protección del consumidor. Ello se debe a que el administrador actúa como un mandatario con representación de cada uno de los copropietarios, los cuales, a su vez, deben ser considerados consumidores, al tratarse de personas físicas que actúan con un propósito ajeno a actividades empresariales o profesionales.
16. Con todo, el órgano jurisdiccional remitente alberga dudas sobre la posibilidad de calificar a la comunidad de propietarios de «consumidor», puesto que el concepto de consumidor adoptado por el Derecho de la Unión Europea (del cual la normativa nacional de protección del consumidor constituye una transposición) versa expresamente sobre la «persona física» que actúa con un propósito ajeno a la actividad empresarial, comercial, artesanal o profesional que, en cada caso, desarrolle [artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13/CEE y artículo 33, apartado 2, del Decreto Legislativo n.º 206/2005).
17. En particular, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en lo sucesivo, «Tribunal de Justicia») interpreta el concepto en sentido restrictivo. En este sentido, en un asunto relativo a dos contratos celebrados entre empresarios, declaró que *«el concepto de “consumidor”, tal como se halla definido en el artículo 2, letra b), de la Directiva [...], debe interpretarse en el sentido de que se*

refiere exclusivamente a las personas físicas» (sentencia de 22 de noviembre de 2001, C-541/99 y C-542/99, Cape s.n.c.).

18. Asimismo, el órgano jurisdiccional remitente observa que, en numerosas ocasiones, el Tribunal de Justicia ha examinado el concepto en cuestión no sobre la base de la dicotomía de persona física/persona jurídica, sino considerando la condición de los contratantes en el caso concreto, y, en particular, el hecho de que aquellos, al celebrar un determinado contrato, actúen o no en el ámbito de su actividad profesional (sentencias de 19 de noviembre de 2015, C-74/15, Tarcău; de 15 de enero de 2015, C-537/13, Siba, y de 30 de mayo de 2013, C-488/11, Asbeek Brusse y de Man Garabito).
19. El Tribunal de Justicia ha seguido una orientación similar a la vista del razonamiento en que se basa la protección concedida al consumidor, a saber, la situación de inferioridad en la que se encuentra el consumidor en relación con el comerciante en cuanto atañe tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información. Esta situación de inferioridad, que induce al contratante débil a adherirse a las condiciones formuladas previamente por el comerciante, sin poder decidir el contenido de las mismas (sentencia de 26 de octubre de 2006, C-168/2005, Mostaza Claro), es la que subyace al propósito del artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE, dirigido a restablecer la igualdad material entre las partes (sentencias de 17 de julio de 2014, C-169/14, Sánchez Morcillo, y de 14 de junio de 2012, C-618/10, Banco Español de Crédito).
20. Siguiendo este razonamiento, el Tribunal de Justicia ha declarado que el concepto de consumidor tiene un «*carácter objetivo*» y es independiente de los conocimientos concretos que pueda tener la persona de que se trata, o de la información de que dicha persona realmente disponga, de suerte que el órgano jurisdiccional nacional, para comprobar si un contratante puede tener la condición de consumidor, deberá tener en cuenta todas las circunstancias del caso «*susceptibles de demostrar con qué finalidad se adquiere el bien o el servicio objeto del contrato considerado y, en particular, la naturaleza de dicho bien o de dicho servicio*» (sentencia de 3 de septiembre de 2015, C-110/14, Costea, en la que el Tribunal de Justicia afirmó que no cabe excluir la posibilidad de calificar a un abogado como consumidor en el caso de que este actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional).
21. A la luz de la normativa y de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia citadas por el órgano jurisdiccional remitente, no es a su juicio posible, pese a que la citada jurisprudencia de la Corte Suprema di Cassazione italiana se exprese en sentido afirmativo, declarar que la comunidad de propietarios tiene la condición de «consumidor», al no tratarse de una «persona física».
22. No obstante, el órgano jurisdiccional remitente sigue albergando una duda de fondo, derivada del hecho de que la distinción entre persona física y persona jurídica (sobre la base de los conceptos de consumidor y de profesional en el Derecho de la Unión y en el Derecho nacional por el que se transpone aquel) es

reductiva, pues soslaya la existencia de entes peculiares (que se dan únicamente en algunos ordenamientos jurídicos nacionales) que no pueden quedar incluidos en aquella y que, no obstante, pueden hallarse en una situación de inferioridad —ya sea en cuanto a la capacidad de negociación, ya sea en cuanto a la capacidad de información— en relación con el profesional. Y, en tales situaciones, podría necesitarse también una tutela judicial efectiva para restablecer un equilibrio real y una igualdad material entre las partes.

23. Por consiguiente, el órgano jurisdiccional remitente considera oportuno preguntar al Tribunal de Justicia si es posible superar el razonamiento antes expuesto y atribuir también la condición, y la consiguiente protección, del consumidor a un sujeto como la comunidad de propietarios, que, aun no pudiendo ser considerada una persona física o jurídica, se encuentra en una situación de inferioridad en relación con el profesional.
24. Esta cuestión es pertinente a efectos de la resolución del litigio, puesto que, en caso de que el Tribunal de Justicia dé una respuesta afirmativa, el órgano jurisdiccional remitente deberá estimar la oposición de la comunidad de propietarios de Milán al requerimiento de pago de Eurothermo.