

Asunto C-347/23 [Zabitoń] ⁱ

Petición de decisión prejudicial

Fecha de presentación:

2 de junio de 2023

Órgano jurisdiccional remitente:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunal Regional de Varsovia,
Polonia)

Fecha de la resolución de remisión:

8 de mayo de 2023

Partes demandantes:

LB

JL

Parte demandada:

Getin Noble Bank S.A.

RESOLUCIÓN

[*omissis*]

El Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny (Tribunal Regional de Varsovia, Sala XXVIII, de lo Civil, Polonia) [*omissis*]

[*omissis*]

tras el examen realizado [*omissis*] en la vista

celebrada en el procedimiento iniciado mediante demanda de **LB y JL**

contra **Getin Noble Bank S.A., con domicilio social en Varsovia,**

en reclamación de cantidad,

ⁱ La denominación del presente asunto es ficticia. No se corresponde con el nombre de ninguna parte en el procedimiento.

decide:

1. Con arreglo al artículo 267 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, solicitar al Tribunal de Justicia de la Unión Europea una respuesta a la siguiente pregunta:

¿Debe interpretarse el artículo 2, letras b) y c), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en el sentido de que debe considerarse «consumidor» a los efectos de esa Directiva a la persona física que celebre un contrato de préstamo hipotecario para obtener recursos a fin de comprar una vivienda que será destinada a arrendamiento a título oneroso («buy-to-let»)?

2. Con arreglo al artículo 177, apartado 1, punto 31, del Kodeks postępowania cywilnego (Código de Procedimiento Civil), suspender el presente procedimiento hasta que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea responda a la citada cuestión prejudicial.

[omissis]

MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN [omissis]

[omissis]

1 [Datos del órgano jurisdiccional remitente]

2 [omissis]

3 [Datos de las partes del procedimiento principal y de sus representantes]

4 [omissis]

5 [omissis]

6 Objeto del procedimiento principal y hechos relevantes

7 Mediante demanda presentada el 27.12.2019, [omissis] los demandantes solicitaron al órgano jurisdiccional que condenara a la demandada al pago del importe de 764 938,17 eslotis polacos (PLN). Los demandantes señalaron que habían celebrado con el banco demandado un contrato de préstamo hipotecario, indexado franco suizo (CHF), que contenía cláusulas abusivas, lo que conllevaba la nulidad del contrato. Por ello, los demandantes reclaman al banco demandado que devuelva el equivalente de todas las cuotas del préstamo reembolsadas en cumplimiento de ese contrato.

8 En la contestación a la demanda, la demandada solicitó la desestimación de la demanda, señalando que el contrato de préstamo celebrado entre las partes no es nulo y no contiene cláusulas abusivas.

- 9 [omissis] El órgano jurisdiccional remitente ha determinado que los demandantes, que [omissis] residen en Londres, decidieron comprar una vivienda en Polonia en 2008. Los demandantes no pretendían vivir en esa vivienda. Para llevar a cabo dicho proyecto, recurrieron a los servicios de JP —un agente inmobiliario [omissis]— [, el cual] se convirtió en apoderado de los demandantes y los representó en la celebración de los contratos de préstamo, en la compra de la vivienda, en el arrendamiento de esta y en la atención a los arrendatarios.
- 10 El 3.4.2008, los demandantes solicitaron a Noble Bank S.A., [con domicilio social] en Varsovia (banco cuyo sucesor jurídico es la demandada), la concesión de un préstamo [omissis] indexado al CHF, de una duración de 360 meses, para comprar [omissis] una vivienda en Varsovia [omissis]. En la solicitud, se señaló que los demandantes compraban la vivienda para arrendarla a título oneroso («buy-to-let»). Además, los demandantes indicaron que estaban casados en régimen de gananciales, que vivían en Londres, que el demandante tenía un título de educación secundaria y era policía, y que la demandante tenía un título de educación superior y era directora de escuela.
- 11 Junto a la solicitud de préstamo, los demandantes firmaron una declaración por la que confirmaron que habían recibido información sobre el concepto del riesgo de divisas (que significa que las cuotas de reembolso del préstamo pueden variar, aumentando o disminuyendo en función de las oscilaciones del tipo de cambio de la divisa en la que se contrató el préstamo), modelos de simulaciones de las cuotas del préstamo [omissis] y un gráfico de la evolución histórica del tipo de cambio CHF/PLN durante el período comprendido entre el 9.11.2004 y el 2.7.2006.
- 12 El 20.6.2008, los demandantes [omissis] celebraron un contrato de préstamo hipotecario [omissis] indexado al CHF. [omissis] El banco concedió a la parte prestataria un préstamo por importe de 710 407,07 PLN, indexado al tipo de cambio del CHF, sujeto a las cláusulas establecidas en el contrato de préstamo y en el reglamento [cláusula 2, apartado 1 (del contrato)]. El préstamo se destinó a la compra de un bien inmueble en el mercado primario [omissis] [cláusula 2, apartado 2, (del contrato)]. La duración del préstamo era de 360 meses [cláusula 2, apartado 3 (del contrato)]. La puesta a disposición del capital del préstamo debía efectuarse en PLN, mediante su conversión simultánea el día del desembolso a la divisa señalada en el contrato de préstamo, de conformidad con el tipo de cambio de compra de divisas vigente en el banco en la fecha de la puesta a disposición [cláusula 3, apartado 8 (del contrato)]. El reembolso de todas las obligaciones en concepto del contrato debía realizarse en PLN en la cuenta del préstamo [cláusula 4, apartado 2 (del contrato)]. El reglamento establecía el método y la fecha de determinación del tipo de cambio de divisas (con arreglo al cual se calculan las cuotas de reembolso y el saldo corriente de endeudamiento), así como las reglas de actualización del calendario de reembolsos [cláusula 4, apartado 4 (del contrato)]. El tipo de interés del préstamo era variable y en la fecha de celebración del contrato era del 6,66 % anual y estaba compuesto por el importe del tipo de referencia 3M LIBOR para el CHF [omissis] y un margen fijo del banco, que ascendía al 3,95 % [cláusula 5, apartado 1 (del contrato)]. El reglamento de

préstamos hipotecarios de Noble Bank S.A., [con domicilio social] en Varsovia, constituía parte integral del contrato de préstamo [*omissis*] [cláusula 13 (del contrato)].

- 13 El reglamento de préstamos hipotecarios de Noble Bank S.A., [con domicilio social] en Varsovia [*omissis*], preveía que la puesta a disposición del préstamo (o de sus diversos tramos), indexado a una moneda extranjera, se efectuara en PLN, mediante la conversión simultánea del importe puesto a disposición en la fecha del desembolso a la divisa señalada en el contrato de préstamo, según [el tipo de cambio] de compra de dicha divisa, fijado por el banco en la tabla actual de los tipos de cambio [artículo 11, apartado 7 (del reglamento)]; en caso de un préstamo denominado en divisas, el calendario de reembolsos del préstamo se hacía constar en la divisa del préstamo y el importe de la cuota de reembolso se calculaba según el tipo de cambio de venta de divisas del banco, con arreglo a la tabla de tipos de cambio vigente en el banco en la fecha del reembolso [artículo 12, apartado 7 (del reglamento)] [*omissis*].
- 14 El contenido del contrato de préstamo y del reglamento no fue objeto de negociación. Tras la celebración del contrato de préstamo, el banco puso a disposición el préstamo [*omissis*]. La citada vivienda fue arrendada a título oneroso y los ingresos procedentes del arrendamiento se dedicaron principalmente a reembolsar las cuotas del préstamo. Los demandantes residieron durante todo ese tiempo en Londres, donde [*omissis*] no desarrollaron ninguna actividad comercial. Los demandantes no han vivido en la vivienda de Varsovia [*omissis*], y JP se ocupa, en nombre de aquellos, de la gestión de la vivienda, de los arrendatarios y del préstamo. El 21.12.2009, las partes concluyeron un anexo al contrato de préstamo, mediante el que se permitía que los demandantes reembolsaran las cuotas del préstamo directamente en CHF, si bien, pese a ello, todas las deudas resultantes de ese contrato se satisfacían en PLN (en total 764 938,17 PLN durante el período comprendido entre el 7.7.2008 y el 10.5.2019). Los demandantes reembolsaron el 18.10.2019 todas las deudas resultantes del contrato de préstamo, tras lo cual vendieron la vivienda sita en la calle B de Varsovia.
- 15 Disposiciones jurídicas pertinentes**
- 16 Disposiciones de Derecho nacional**
- 17 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny [Ley de 23 de abril de 1964, por la que se aprueba el Código Civil (Dz.U. n.º 16, posición 93, en su versión modificada)]**
- 18 Se considerará consumidor a la persona física que concluya con un profesional un acto jurídico que no esté directamente relacionado con su actividad comercial o profesional (artículo 22¹).

- 19 El profesional es la persona física, la persona jurídica o la organización sin personalidad jurídica mencionada en el artículo 33¹, apartado 1, que ejerce una actividad comercial o profesional en su propio nombre (artículo 43¹).
- 20 Las cláusulas de un contrato celebrado con un consumidor que no hayan sido negociadas individualmente no serán vinculantes para el consumidor cuando establezcan los derechos y obligaciones de este de forma contraria a las buenas costumbres y atenten manifiestamente contra sus intereses (cláusulas ilícitas). Esta disposición no afectará a las cláusulas que determinen las obligaciones principales de las partes, en particular lo relativo al precio o a la remuneración, cuando hayan sido formuladas de forma inequívoca (artículo 385¹, apartado 1).
- 21 Cuando una cláusula contractual no vincule al consumidor con arreglo al apartado 1, las demás disposiciones del contrato seguirán siendo obligatorias para las partes (artículo 385¹, apartado 2).
- 22 La compatibilidad de las cláusulas de un contrato con las buenas costumbres se apreciará en vista de la situación en el momento de la celebración del contrato, teniendo en cuenta su contenido, las circunstancias concurrentes en su celebración y los demás contratos relacionados con el contrato en el que figuren las disposiciones que son objeto de apreciación (artículo 385²).
- 23 Disposiciones de Derecho de la Unión**
- 24 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)**
- 25 A efectos de la presente Directiva se entenderá por: a) «cláusulas abusivas»: las cláusulas de un contrato tal como quedan definidas en el artículo 3; b) «consumidor»: toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional; c) «profesional»: toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada (artículo 2).
- 26 Motivación de la remisión**
- 27 El planteamiento de la presente cuestión prejudicial ha surgido en relación con la necesidad de interpretar el Derecho de la Unión para clasificar correctamente (como consumidor o como profesional) al prestatario que compra una vivienda para arrendarla. Esta cuestión tiene una importancia crucial para dirimir el presente litigio, dado que determina si resultarán aplicables a dicho prestatario las disposiciones de la Directiva 93/13. El hecho de que se califique a los demandantes como consumidores permitirá declarar el carácter abusivo de las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario, que prevén la indexación al tipo de cambio del CHF (cláusula 2, apartado 1, del contrato) y la fijación de los tipos de cambio de CHF/PLN con arreglo a una decisión unilateral del banco (cláusula 3, apartado 8, del contrato y artículos 11, apartado 7, y 12, apartado 7, del

reglamento). Dichas estipulaciones no fueron negociadas individualmente, pese a que establecen conjuntamente el objeto principal del contrato, no fueron redactadas de forma clara y comprensible, y se oponen a las exigencias de la buena fe, dando lugar a un desequilibrio considerable entre los derechos y obligaciones de las partes, dimanantes del contrato, en perjuicio de los demandantes. Esta apreciación se deduce del hecho de que, en relación con la celebración del contrato de préstamo, los demandantes tuvieron que asumir la carga del riesgo de tipo de cambio ilimitado, sin haber sido informados al mismo tiempo de los posibles efectos desfavorables de la variación del tipo de cambio CHF/PLN. A los demandantes se les presentó, ciertamente, el gráfico de la evolución histórica del tipo de cambio CHF/PLN y una simulación de las variaciones de los importes de las cuotas en caso de aumento de ese tipo de cambio, pero en ambos casos las oscilaciones expuestas del tipo de cambio eran insignificantes. Es más, tanto el CHF como el PLN eran monedas extranjeras para los demandantes, puesto que ellos tenían ingresos en libras esterlinas (GBP), y ninguna de las simulaciones presentadas por el banco ni las evoluciones incluían alguna referencia a dicha divisa. Además, las estipulaciones del contrato de préstamo y del reglamento permitían al banco configurar el tipo de cambio CHF/PLN, por lo que el banco podía influir directamente sobre el importe de las prestaciones satisfechas por los demandantes. Si las citadas cláusulas del contrato de préstamo se consideran abusivas y, por consiguiente, no vinculantes para los demandantes, ello significará que el contrato de préstamo no podía subsistir, de modo que era nulo, y, por ello, todas las cuotas del préstamo pagadas por los demandantes constituirán una prestación indebida, que deberá ser restituida a los demandantes, conforme a la reclamación de la demanda. Así pues, la consideración de los demandantes como consumidores será el fundamento para estimar la demanda, mientras que la declaración de que, al celebrar el contrato, no eran consumidores, supondrá que no son aplicables al litigio las disposiciones de la Directiva 93/13 y, en consecuencia, tampoco las disposiciones polacas sobre cláusulas abusivas, por lo que la demanda deberá ser desestimada.

- 28 La Directiva 93/13 define los contratos a los que se aplica atendiendo a la condición de los contratantes, según actúen o no en el marco de su actividad profesional.¹ Por cuanto se refiere al concepto de «consumidor», en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, dicho concepto tiene 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 disponga realmente.² Este

¹ Véanse las sentencias del Tribunal de Justicia:

- de 27 de octubre de 2022, S.V. (Inmueble en régimen de propiedad horizontal), C-485/21, apartado 24,
- de 21 de marzo de 2019, Pouvin y Dijoux, C-590/17, apartado 23,
- de 17 de mayo de 2018, Karel de Grote — Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, apartado 53.

² Véanse las sentencias del Tribunal de Justicia:

concepto debe apreciarse según un criterio funcional, consistente en evaluar si la relación contractual de que se trata se inscribe en el marco de actividades ajenas al ejercicio de una profesión.³ No cabe excluir del ámbito de acción del concepto de «consumidor» el supuesto en el que una persona física utilice la vivienda en que radica su domicilio personal también con fines profesionales, como ocurre al teletrabajar por cuenta ajena o al ejercer una profesión liberal.⁴ El concepto de «profesional», en el sentido del artículo 2, letra c), de la Directiva 93/13, es un concepto funcional que exige apreciar si la relación contractual forma parte de las actividades que una persona ejerce con carácter profesional.⁵ Al igual que el concepto de «consumidor», en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13, el de «profesional», en el sentido del artículo 2, letra c), de dicha Directiva, tiene carácter objetivo y no depende de que el profesional decida contratar como su actividad principal o secundaria y accesoria.⁶

- 29 Del examen de los hechos efectuado en el presente litigio, se deduce indudablemente que los demandantes contrajeron un préstamo con el banco para obtener recursos para la compra de una vivienda que iba a arrendarse. Los demandantes residieron durante todo el tiempo en Londres, [omissis] no vivieron en dicha vivienda ni tenían la intención de hacerlo, puesto que no mantenían ninguna conexión con Varsovia. El agente inmobiliario, contratado por los demandantes, se ocupó en nombre de estos de todas las formalidades relacionadas con el préstamo o la compra, el arrendamiento y la posterior venta de la vivienda.

- de 21 de marzo de 2019, Pouvin y Dijoux, C-590/17, apartado 24,
- de 3 de septiembre de 2015, Costea, C-110/14, apartado 21.

³ Véanse:

- la sentencia del Tribunal de Justicia de 27 de octubre de 2022, S.V. (Inmueble en régimen de propiedad horizontal), C-485/21, apartado 25,
- el auto del Tribunal de Justicia de 14 de septiembre de 2016, Dumitraș, C-534/15, apartado 32,
- el auto del Tribunal de Justicia de 19 de noviembre de 2015, C-74/15, apartado 27.

⁴ Véase:

- la sentencia del Tribunal de Justicia de 27 de octubre de 2022. S.V. (Inmueble en régimen de propiedad horizontal), C-485/21, apartado 32.

⁵ Véanse las sentencias del Tribunal de Justicia:

- de 21 de marzo de 2019, Pouvin y Dijoux, C-590/17, apartado 36,
- de 17 de mayo de 2018, Karel de Grote — Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, apartado 55.

⁶ Véase:

- la sentencia del Tribunal de Justicia de 21 de marzo de 2019, Pouvin y Dijoux, C-590/17, apartado 41.

El arrendamiento de la vivienda era el objetivo de los demandantes desde el principio, siendo prueba de ello, en particular, el contenido de la solicitud de préstamo, en la que los demandantes señalaron que querían emplear los recursos del préstamo a comprar a un promotor una vivienda destinada a arrendamiento («buy-to-let»). Así pues, el objetivo de los demandantes no era satisfacer sus propias necesidades de vivienda, sino incrementar su patrimonio. Por tanto, la obtención de recursos para comprar una vivienda destinada a ser arrendada constituía una especie de inversión. Sin embargo, al mismo tiempo, los demandantes no se dedicaban profesionalmente a una actividad comercial, sino que estaban empleados con arreglo a un contrato de trabajo, de modo que los ingresos procedentes del arrendamiento debían constituir una fuente adicional de renta. Los demandantes no daban en arriendo otras viviendas distintas de la vivienda sita en Varsovia [*omissis*].

- 30 El órgano jurisdiccional remitente se pregunta si, en la situación descrita, puede considerarse a los prestatarios «profesionales» en el sentido del artículo 2, letra c), de la Directiva 93/13. A este respecto, es decisiva la apreciación de si la intención de obtener ingresos de un arrendamiento «privado» de un bien inmueble supone actuar dentro del marco de una actividad profesional. Es evidente que una persona física que contraiga un préstamo para adquirir algunas o muchas viviendas destinadas a su arrendamiento actuaría en el marco de una actividad profesional, puesto que una actuación a tan gran escala exige una organización característica de las empresas. Sin embargo, también para adquirir una sola vivienda destinada al arrendamiento se necesita una adecuada organización de la actividad (en el presente litigio, los demandantes contrataron a un agente inmobiliario profesional para gestionar todas las formalidades inherentes al contrato de préstamo, a la compra y al arrendamiento de la vivienda, así como a la atención de los arrendatarios). Además, el arrendamiento a título oneroso del bien inmueble, tanto a gran como a pequeña escala, se caracteriza por el hecho de buscar un beneficio, es decir, el principal objetivo de una empresa.
- 31 No obstante, por otro lado, existen fundadas razones en favor de la postura de que la obtención de un crédito hipotecario para adquirir una sola vivienda destinada al arrendamiento es una actividad ajena a un propósito profesional y, por tanto, ese prestatario debe ser considerado «consumidor» en el sentido del artículo 2, letra b), de la Directiva 93/13. Dicho de otro modo, la compra de una vivienda para su arrendamiento exige ciertamente cierta organización, si bien, debido a la pequeña escala de dicha actividad, puede considerarse que esta no es característica de una actividad empresarial, puesto que incluso las microempresas desarrollan una actividad a una escala mayor. Asimismo, si bien el arrendamiento inmobiliario implica, por su naturaleza, obtener beneficios, cuando se trata de una sola vivienda, dicho beneficio no es significativo y resulta notablemente menor que el de la mayoría de las empresas que operan en el mercado.
- 32 En el contexto de los antecedentes de hecho del presente litigio, también parece resultar relevante el hecho de que, en el momento de la celebración del contrato de préstamo, ambos demandantes estuvieran empleados con arreglo a contratos de

trabajo, no se dedicaran profesionalmente a la gestión de bienes inmuebles y no tuvieran con formación en este campo. El arrendamiento inmobiliario no era para ellos un objetivo profesional esencial ni constituía su principal fuente de ingresos. Los ingresos del arrendamiento debían suponer para ellos una cierta forma de inversión, es decir, una forma de incrementar el ahorro, como una alternativa a la compra de acciones, obligaciones o participaciones en fondos de inversión o la apertura de depósitos o cuentas de ahorro en entidades bancarias. No genera dudas el hecho de que estas últimas formas de inversión de los ahorros no guardan relación con una empresa, lo que parece legitimar una evaluación similar también respecto del arrendamiento de bienes inmuebles a pequeña escala. Por último, considerar «consumidores» a los prestatarios en un supuesto como el presente parece satisfacer mejor el objetivo de la Directiva 93/13, consistente en proteger a los consumidores contra las cláusulas contractuales abusivas, especialmente considerando el hecho de que la inversión en bienes inmuebles destinados a arrendamiento constituye para los consumidores una forma aceptada de multiplicar los ahorros, la cual, adicionalmente, conlleva beneficios sociales, porque permite satisfacer las necesidades residenciales de las personas que carecen de vivienda y que no están en condiciones de comprarla ellas mismas.

33 Cuestión prejudicial

34 [Reiteración de la cuestión prejudicial] [*omissis*]

35 Por las circunstancias anteriormente expuestas, el órgano jurisdiccional remitente propone responder afirmativamente a la citada cuestión prejudicial.

36 Suspensión del procedimiento tramitado ante el Órgano jurisdiccional remitente

37 [*omissis*]