

**PLANOS DE VIVIENDA CONTRATADOS POR CONSUMIDORES: ¿QUÉ
AMPARO RECIBEN EN LA DIRECTIVA 2011/83?***

**STJUE (Sala Sexta) de 14 de mayo de 2020, NK contra Otros, C-208/2019,
EU:C:2020:382 (RJ2020\144383)**

Carlos Castells Somoza
Graduado en Derecho
Universidad Autónoma de Madrid

Fecha de publicación: 8 de junio de 2020

Resumen: La Directiva 2011/83, de protección de los consumidores, excluye de su ámbito de aplicación muchos contratos relativos a bienes inmuebles, entre ellos los de construcción de nuevos edificios. En la sentencia analizada, el TJUE valora si el contrato de realización de planos de vivienda, como paso previo a iniciar una obra, se incluye entre estas excepciones, y si se debe entender que su objeto es el suministro de un bien personalizado o la prestación de un servicio.

Palabras clave: Protección del consumidor, construcción de nuevos edificios, planos de vivienda, derecho de desistimiento, bienes y servicios, bienes personalizados.

* Trabajo realizado bajo la tutela de la profesora M. Susana Quicios Molina en la Universidad de origen y bajo la tutela de la investigadora Iuliana Raluca Stroe del Centro de Estudios de Consumo en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y a la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Definitiva de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 10 de marzo de 2020.



1. Antecedentes de hecho

La STJUE 2020/382¹, que es objeto de análisis en este artículo, resuelve las cuestiones prejudiciales planteadas por el *Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz* (Tribunal Regional de lo Civil de Graz, Austria) relativas a la interpretación de la Directiva 2011/83². Los hechos que originan el litigio son los que a continuación se exponen.

El 22 de diciembre de 2016, MS y AS contrataron con NK, arquitecto, la realización de un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción. La contratación se llevó a cabo fuera del local mercantil de NK.

El 2 de febrero de 2017, NK les transmitió el plano de construcción elaborado y un resumen sumario de los costes, acompañados de una factura de 3.780 euros por los servicios prestados. El 12 de febrero del mismo año, MS y AS le manifestaron por correo electrónico su insatisfacción en cuanto a la calidad del servicio y le comunicaron que ponían fin a la relación profesional, desistiendo además de los trabajos de planificación encomendados. En consecuencia, NK interpuso demanda ante el *Bezirksgericht Graz-Ost* (Tribunal de Distrito de Graz-Este) para reclamar el pago, argumentando:

- Que la relación contractual enjuiciada no está sometida a la *Bundesgesetz über Fernabsatz- und ausserhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge* (Ley Federal relativa a los Contratos a Distancia y a los Contratos Celebrados Fuera del Establecimiento; en adelante, FAGG), pues esta, en transposición de la Directiva 2011/83, excluye su aplicación a los contratos “*para la construcción de edificios nuevos, la transformación sustancial de edificios existentes y el alquiler de alojamientos para su uso como vivienda*” (art. 1.2.7 FAGG).
- Que, aun cuando fuera aplicable la FAGG, MS y AS no ostentarían derecho de desistimiento alguno, pues este se exceptúa para los contratos relativos a “*bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados*” (art. 18.1.3 FAGG). Según NK, el contrato celebrado estaría amparado por esta excepción porque su objeto principal serían los planos de construcción, y estos entrarían en el concepto de bienes personalizados.

¹ STJUE (Sala Sexta) de 14 de mayo de 2020, NK contra Otros, C-208/2019, EU:C:2020:382 (RJ2020\144383).

² 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/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. DOUE(L) n° 304, de 22.11.2011, pp. 64–88.



Por sentencia de 12 de junio de 2018, el *Bezirksgericht Graz-Ost* falló en su contra. De acuerdo con este, la relación litigiosa sí es un contrato de consumo regido por la FAGG, sin que se aplique la excepción de su art. 1.2.7. Partiendo de esta base, sostiene que en principio MS y AS no estarían amparados por el derecho de desistimiento *ad nutum* previsto como regla general en el art. 11.1 FAGG para los contratos celebrados fuera de establecimiento mercantil, pues se aplicaría la excepción del art. 18.1.3 FAGG, tal como alega NK. Sin embargo, al haber incumplido NK su deber de informar a los consumidores de la obligación de pagar, en caso de desistimiento, un importe proporcional a la parte del servicio prestada (art. 4.1.10 FAGG), no tendría derecho a reclamarles cantidad alguna conforme al art. 16 FAGG.

Contra esta resolución NK interpuso recurso de apelación ante el *Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz*, quien, a su vez, remitió al TJUE dos cuestiones prejudiciales:

- 1) Un contrato entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el arquitecto debe realizar (únicamente) el proyecto de una nueva vivienda individual con vistas a su construcción, en particular elaborar planos, ¿es un contrato “para la construcción de edificios nuevos” en el sentido del artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva [2011/83]?
- 2) En caso de respuesta negativa a la primera cuestión: ¿Constituye un contrato entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el arquitecto se compromete a realizar el proyecto de una nueva vivienda unifamiliar con vistas a su construcción según las exigencias y los deseos de sus clientes y, en ese contexto, debe elaborar planos, un contrato para el “suministro de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados” en el sentido de los artículos 16, letra c), y 2, puntos 3 y 4, de la Directiva [2011/83]?

2. Doctrina del TJUE

2.1 Concepto de contratos para la construcción de edificios nuevos según la Directiva 2011/83

La primera cuestión planteada se refiere a la excepción prevista en el art. 3.3.f de la Directiva 2011/83, según el cual: “*La presente Directiva no se aplicará a los contratos: [...] para la construcción de edificios nuevos, la transformación sustancial de edificios existentes y el alquiler de alojamientos para su uso como vivienda*”.

La Directiva, como reconoce el Tribunal de Justicia (STJUE 2020/382, aptdo. 34), no contiene una definición de qué debe entenderse por “contratos para la construcción



de edificios nuevos”. Sin embargo, sí que explica en su Considerando 26 la razón de ser de esta excepción al afirmar que tales contratos “*son objeto de una serie de requisitos específicos en la legislación nacional*” y que, por tanto, “*las disposiciones de la presente Directiva no son apropiadas para esos contratos*”. Además, este mismo Considerando restringe la excepción del art. 3.3.f e incluye en el ámbito de la Directiva ciertos contratos sobre bienes inmuebles (los relativos a la construcción de anexos de edificios, a la reparación y renovación de edificios que no supongan una transformación sustancial, los de alquiler de locales para uso distinto de vivienda, etc.).

Por otro lado, el art. 1 de la Directiva expresa claramente que uno de sus objetivos es el “*logro de un nivel elevado de protección de los consumidores*”, idea que también se contiene en los Considerandos 3, 4 y 7. En el mismo sentido, el art. 169 TFUE³ consagra el deber de la Unión de “*promover los intereses de los consumidores y garantizarles un alto nivel de protección*”; y el art. 38 de la CDFUE⁴ prevé que “*en las políticas de la Unión se garantizará un nivel elevado de protección de los consumidores*”.

Finalmente, es jurisprudencia consolidada del Tribunal de Justicia que las disposiciones que introducen una excepción a una regla general deben interpretarse restrictivamente. Así resulta, entre otras, de las SSTJUE 2020/382 (aptdo. 40), 2015/149 (aptdo. 39)⁵ y 2005/150 (aptdo. 21)⁶.

A la luz de todas estas consideraciones, el Tribunal de Justicia concluye que el art. 3.3.f de la Directiva 2011/83 “*debe interpretarse de manera estricta*” y que, por tanto, “*un contrato en virtud del cual el arquitecto se compromete únicamente a realizar, para el consumidor, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, el cual nunca puede ir seguido de una construcción efectiva, se sitúa con demasiada antelación con respecto al proceso de construcción de un edificio nuevo para poder estar comprendido en el concepto de contrato para la construcción de edificios nuevos*” (STJUE 2020/382, aptdos. 41 y 42). Por consiguiente tal contrato debe quedar amparado por la Directiva y, lógicamente, también por las normas de cada Estado Miembro que la transpongan. La interpretación contraria sería opuesta a la

³ Versión consolidada del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. DOUE(C) n° 326, de 26.10.2012, pp. 47–390.

⁴ Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea. DOUE(C) n° 326, de 26.10.2012, pp. 391–407.

⁵ STJUE (Sala Tercera) de 5 de marzo de 2015, Statoil Fuel & Retail, C-553/13, EU:C:2015:149.

⁶ STJUE (Sala Primera) de 10 de marzo de 2005, EasyCar, C-336/03, EU:C:2005:150.



finalidad protectora de la Directiva y a la obligación de la Unión de velar por los intereses de los consumidores.

En el caso concreto, esto supone que el contrato celebrado por NK con MS y AS debe registrarse por la FAGG, sin que se aplique la excepción de su art. 1.2.7.

2.2 Concepto de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados según la Directiva 2011/83

Aclarado el punto anterior, la segunda cuestión que presenta el tribunal de apelación se centra en la interpretación del concepto de “bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados”, a que hacen referencia varios artículos de la Directiva 2011/83. La cuestión no es baladí, pues, aunque el art. 9.1 de la Directiva atribuye al consumidor un derecho de desistimiento en los contratos celebrados a distancia o fuera de establecimiento mercantil como regla general, el art. 16.c establece una excepción cuando tales contratos se refieran al suministro de tal tipo de bienes.

Como punto de partida hay que tener en cuenta el art. 2 de la Directiva, que contiene múltiples definiciones. Según su apartado 3, por “bienes” se entiende “*todo bien mueble tangible*” (con algunas matizaciones que no son relevantes para el caso); mientras que, según el apartado 4, por “bienes elaborados conforme a las especificaciones del consumidor” debe entenderse “*todo bien no prefabricado para cuya elaboración sea determinante una elección o decisión individual por parte del consumidor*”. Asimismo, según el apartado 6 por “contrato de servicios” hay que entender “*todo contrato, con excepción de un contrato de venta, en virtud del cual el comerciante provee o se compromete a proveer un servicio al consumidor y el consumidor paga o se compromete a pagar su precio*”.

En segundo lugar, señala que, a la hora de interpretar los artículos que regulan el derecho de desistimiento del consumidor y sus excepciones, hay que tener en cuenta la razón de ser de tal derecho. En concreto, la propia Directiva explica por qué se prevé un derecho de desistimiento en los contratos celebrados fuera de establecimiento mercantil en su Considerando 21, según el cual “*fuera del establecimiento, el consumidor podría estar bajo posible presión psicológica o verse enfrentado a un elemento de sorpresa, independientemente de que haya solicitado o no la visita del comerciante*”. Esta presión o sorpresa podrían llevar al consumidor a celebrar un contrato que no habría querido en otras circunstancias y, por ello, se le concede el derecho a desistir de él en ciertos plazos, extinguiendo las obligaciones de

ambas partes. En otras palabras, este derecho de desistimiento es una manifestación más de la vocación protectora de la Directiva para con los consumidores.

Por último, el Tribunal de Justicia insiste en la idea de que las excepciones a una regla general deben interpretarse restrictivamente (STJUE 2020/382, aptdo. 56).

Partiendo de estas bases, el Tribunal de Justicia sostiene que debe hacerse una interpretación restrictiva del art. 16.c de la Directiva. De acuerdo con ella, para que se excluya el derecho de desistimiento del art. 9 por tratarse de un contrato de suministro de bienes confeccionados según las especificaciones del consumidor o claramente personalizados es preciso que el objeto principal del contrato sea precisamente la adquisición de tales bienes. Cuando, por el contrario, la entrega de algún bien customizado sólo sea una consecuencia secundaria de la prestación principal, no procedería aplicar esta excepción.

En el caso que se enjuicia, el Tribunal concluye que el objeto principal del contrato es la realización de “*una prestación intelectual consistente en la realización de un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción*”, y “*la entrega de los planos como bienes [resulta] meramente secundaria*” (STJUE 2020/382, aptdo. 59). Por tanto, no debe considerarse como un contrato de suministro de bienes personalizados, sino que se reconduce al concepto de contrato de servicio, que la Directiva define en términos amplios; y, en consecuencia, no puede aplicarse la excepción prevista en el art. 16.c, de modo que MS y AS estarían asistidos por el derecho de desistimiento del art. 9.

3. Conclusiones

Sintéticamente, la sentencia analizada se construye sobre un presupuesto básico: que la Directiva 2011/83 tiene por finalidad la protección de los consumidores y usuarios y, en consecuencia, las normas que les amparen deben interpretarse ampliamente y las que les perjudiquen, restrictivamente. Partiendo de esta base, resultan dos conclusiones.

Primero, que los supuestos excluidos del ámbito de aplicación de la Directiva, como son ciertos contratos sobre bienes inmuebles (entre ellos los de construcción de edificios nuevos), han de interpretarse en sentido estricto. La Directiva pretende amparar a los consumidores de forma integral, en casi todos los contratos que pueda celebrar con empresarios, de modo no se deben aprovechar sus excepciones, fundadas en motivos muy concretos, para excluir de su protección contratos que sólo conectan con estas excepciones tangencialmente o se refieren a fases muy prematuras de los casos excluidos.



Y, segundo, que cuando la Directiva concede algún derecho al consumidor, como el desistimiento en los contratos a distancia o fuera de establecimiento mercantil, y luego excluye algunos supuestos específicos, estos son tasados. Por tanto, al aplicar estas excepciones hay que interpretarlas restrictivamente, atendiendo al objeto principal del contrato enjuiciado y no a sus prestaciones accesorias.

A modo de cierre, si se nos permite, querríamos apuntar una pregunta: ¿qué habría pasado si el TJUE hubiera considerado que el contrato sí se refiere al suministro de bienes personalizados? En tal caso se aplicaría el art. 16 de la Directiva y los consumidores no tendrían derecho de desistimiento, pero aun así el empresario habría incumplido su deber de informarles de esta circunstancia. ¿Qué consecuencias debería acarrear tal incumplimiento? La Directiva no lo prevé, sino que lo deja al arbitrio de los legisladores nacionales; pero el ordenamiento austríaco, como el español, no establece una sanción explícita. ¿Puede entenderse entonces, como hace el tribunal austríaco de primera instancia y como prevé expresamente el ordenamiento belga, que los consumidores recuperan el derecho de desistimiento? ¿O debemos acudir a las normas de Derecho Común para el caso de incumplimiento, a falta de un precepto específico?