

**ANULACIÓN POR ABUSIVA DE LA CLÁUSULA PENAL  
CONTENIDA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE  
VIVIENDA CONCLUIDO ENTRE UN ARRENDADOR  
PROFESIONAL Y UN ARRENDATARIO QUE ACTÚA CON FINES  
PRIVADOS<sup>1</sup>**

STJUE de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11

**Iuliana Raluca Stroie**

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

La petición de decisión prejudicial, solucionada por el TJUE en la sentencia ahora analizada, tiene por objeto la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, particularmente, apartado 1 del artículo 6. El litigio principal versa sobre el pago de los primeros atrasos de renta arrendaticia, de intereses contractuales y de penalizaciones debidas en virtud de un contrato de arrendamiento de vivienda. El contrato se celebró en el año 2007, entre la sociedad demandada que ejerce a título profesional la actividad de arrendamiento de viviendas, y alquiló a los actores, quienes actuaban con fines privados, un local destinado a vivienda en Alkmaar (Países Bajos) y se basaba en las condiciones generales elaboradas por una asociación de profesionales de la propiedad inmobiliaria, el Raad voor Onroerende Zaken (Cámara de la propiedad inmobiliaria). La cláusula penal contenida en el contrato estipulaba que el arrendatario incurrirá en mora por el mero vencimiento de un plazo determinado. En cada caso en que el arrendatario incurra en mora en el pago íntegro y dentro del plazo debido de una cantidad pecuniaria, adeudará un interés mensual del 1 % del importe adeudado como principal desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago íntegro del principal. El arrendatario deberá abonar al arrendador una pena contractual

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad ("Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo"), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera

directamente exigible de 25 euros por cada día natural en virtud del incumplimiento o la infracción de cualquier obligación derivada del contrato y de las condiciones generales anexas, sin perjuicio de su deber de ejecutar la obligación incumplida y sin perjuicio de otros derechos del arrendador a una indemnización por daños y perjuicios o de otra naturaleza. La renta arrendaticia estipulada se elevó a partir del 1 de julio de 2008 con 20 euros al mes en virtud de la cláusula de indexación contenida en el contrato. Los arrendatarios no pagaron la suma correspondiente al aumento de la renta en febrero de 2009 y después dejaron de pagar la renta. En julio de 2009 la arrendadora demandó judicialmente a los arrendatarios, solicitando la resolución del contrato de arrendamiento y la condena de los demandados al pago de la cantidad total de 13.897,09 euros, que incluía la renta arrendaticia, los intereses contractuales ya vencidos, el aumento de la renta por indexación, la pena contractual por impago de la renta arrendaticia, la pena contractual por impago del aumento de la renta por indexación y gastos extrajudiciales. La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda, por lo que los arrendatarios interponen recurso de apelación solicitando se moderen las cantidades establecidas en concepto de pena contractual, atendiendo a la desproporción entre esas cantidades y el perjuicio sufrido por el arrendador. El Tribunal que conoce del recurso de apelación decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

*«1) ¿Puede calificarse como vendedor [de bienes] o prestador de servicios en el sentido de la Directiva a un arrendador de viviendas profesional que alquila una vivienda a un particular? ¿Queda comprendido en el ámbito de aplicación de la Directiva un contrato de arrendamiento entre un arrendador profesional y un arrendatario que no tenga la condición de profesional?»*

*2) La circunstancia de que el artículo 6 de la Directiva deba considerarse una norma equivalente a las normas nacionales que en el ordenamiento jurídico interno tienen la naturaleza de normas de orden público ¿implica que, en un litigio entre particulares, la legislación nacional de transposición relativa a las cláusulas abusivas es de orden público, de suerte que el juez nacional, tanto en primera como en segunda instancia, está facultado y obligado a examinar de oficio (y, por tanto, también ultra petita) si una cláusula contractual se ajusta a la legislación nacional de transposición, y a declarar la nulidad de tal cláusula si llega a la conclusión de que es abusiva?»*

*3) ¿Se ajusta al efecto útil del Derecho [de la Unión] el hecho de que el juez nacional no excluya la aplicación de una cláusula penal que deba considerarse una cláusula abusiva en el sentido de la Directiva, sino que se limite a moderar el importe de la pena contractual en aplicación de la legislación nacional, si un particular ha invocado la facultad de moderación del juez, pero no la anulabilidad de tal cláusula?»*

En relación a la primera cuestión, el Tribunal señala que "la Directiva debe interpretarse en el sentido de que, a reserva de las cláusulas que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas previstas por el Derecho nacional, lo que corresponde comprobar al juez nacional, se aplica a un contrato de arrendamiento de vivienda concluido entre un arrendador que actúa en el marco de su actividad profesional y un arrendatario que actúa para fines ajenos a su

actividad profesional". El consumidor se encuentra en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas, por lo que la protección "es especialmente importante en el caso de un contrato de arrendamiento de vivienda concluido entre un particular que actúa con fines privados y un profesional de los negocios inmobiliarios". "Las consecuencias de la desigualdad existente entre las partes se agravan por el hecho de que, desde el punto de vista económico, ese contrato guarda relación con una necesidad esencial del consumidor, a saber, la de disponer de una vivienda, y tiene por objeto cantidades dinerarias que muy a menudo representan para el arrendatario una de las partidas más importantes de su presupuesto, mientras que desde un punto de vista jurídico se trata de un contrato regulado por lo general por una normativa nacional compleja, con frecuencia poco conocida por los particulares".

En relación a la segunda cuestión, después de recordar que el Derecho de la Unión atribuye al juez nacional no sólo la mera facultad de pronunciarse sobre la naturaleza eventualmente abusiva de una cláusula contractual, "sino que incluye asimismo la obligación de examinar de oficio esta cuestión tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello", señala que el artículo 6, apartado 1, primer fragmento de la frase, de la Directiva obliga a los Estados miembros a establecer que las cláusulas abusivas no vincularán al consumidor, «en las condiciones estipuladas por sus Derechos nacionales». Esto es, cuando el juez nacional considere abusiva una cláusula contractual se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se oponga a ello. Por tanto, la plena eficacia de la protección conferida por la Directiva exige que el juez nacional que haya comprobado de oficio el carácter abusivo de una cláusula pueda deducir todas las consecuencias de esa comprobación, sin esperar a que el consumidor, informado de sus derechos, presente una declaración por la que solicite que se anule dicha cláusula.

En cuanto a la tercera cuestión prejudicial, el Tribunal declara que "los jueces nacionales están obligados a dejar sin aplicación la cláusula contractual abusiva, a fin de que ésta no produzca efectos vinculantes para el consumidor, sin estar facultados para modificar el contenido de la misma. El contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible". Por consiguiente concluye el Tribunal que "el artículo 6, apartado 1, de la Directiva no puede interpretarse en el sentido de que permita al juez nacional, cuando aprecie el carácter abusivo de una cláusula penal en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, reducir el importe de la pena contractual impuesta al consumidor, en lugar de excluir plenamente la aplicación a éste de la referida cláusula".