

CLÁUSULA SUELO

La intención lucrativa no debe ser necesariamente un criterio de exclusión para la aplicación de la noción de consumidor

[STS, Sala de lo Civil, núm. 250/2022, de 29 de marzo de 2022, recurso: 4473/2018. Ponente: Excmo. Sr. Pedro José Vela Torres.](#)

Cláusula suelo – Condición legal de consumidor (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Carlos Zunzunegui)

Cláusula suelo: “[...] El 28 de diciembre de 2006 se celebró un **contrato** de préstamo con garantía hipotecaria entre [...] Unicaja Banco S.A. [...] y Dña. Joaquina, para financiar la adquisición de un local, respecto del cual no constaba cuál iba a ser su destino. [...] En la escritura de préstamo hipotecario figuraba una cláusula que limitaba la variabilidad del tipo de interés pactado al 5,75%. [...] La Sra. Joaquina presentó una demanda en la que ejerció una acción individual de nulidad de condiciones generales de la contratación contra la entidad prestamista, en relación con la cláusula limitativa de la variabilidad del tipo de interés (cláusula suelo). [...] [E]l juzgado dictó sentencia en la que desestimó la demanda, por considerar que, al haber pedido el préstamo para adquirir un local de negocio, la prestataria no tenía la cualidad legal de consumidora. Por lo que no procedía realizar el control de transparencia postulado en la demanda. [...] La demandante interpuso recurso de apelación [...] que fue desestimado [...] la Audiencia Provincial [...] consideró [...] que la compra de un local comercial no puede considerarse un acto de consumo [...]. La demandante ha interpuesto un recurso de casación [...]”

Condición legal de consumidor: “[...] En el desarrollo del motivo, la recurrente aduce [...] que el simple hecho de que se tratara de un local comercial no permite presumir una actividad empresarial o profesional. [...] [E]l concepto jurídico de consumidor [...] es [...] el objeto del recurso de casación [...]. [E]l Tribunal de Justicia de la Unión Europea [...] resume[...] la jurisprudencia comunitaria sobre el concepto de consumidor y establece [...] las siguientes pautas: [...] El concepto de "consumidor" debe interpretarse en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de éste, y no con la situación subjetiva de dicha persona, dado que una misma persona puede ser considerada consumidor respecto de ciertas operaciones y operador económico respecto de otras. [...] Sólo a los contratos celebrados fuera e independientemente de cualquier actividad o finalidad profesional, con el único objetivo de satisfacer las propias necesidades de consumo privado de un individuo, les es de aplicación el régimen específico establecido para la protección del consumidor como parte considerada económicamente más débil, mientras que esta protección no se justifica en el caso de contratos cuyo objeto consiste en una actividad profesional. [...] Dado que el concepto de "consumidor" se define por oposición al de "operador económico" y que es independiente de los conocimientos y de la información de que la persona de que se trate dispone realmente, ni la especialización que esa persona pueda alcanzar en el ámbito del que forman parte dichos servicios ni su implicación activa en la representación de los derechos e intereses de los usuarios de éstos, le privan de la condición de "consumidor". [...] Este mismo concepto de consumidor que utiliza el TJUE, referido al ámbito objetivo de la operación y no a la personalidad del contratante, es también el que ha tomado en consideración esta sala, al declarar que [...] **no son distintos y que en modo alguno existe una dicotomía entre**

destinatario final y actividad profesional. [...] La sentencia recurrida considera que la prestataria/recurrente no tenía la condición legal de consumidora cuando concertó el préstamo, porque lo solicitó para financiar la adquisición de un local de negocio lo que le hace presumir que iba a desempeñar actividades profesionales o empresariales, y no iba a destinarlo a satisfacer sus necesidades privadas. [...] Sin embargo, en el contrato no consta a qué se iba a destinar el local [...] el TJUE concluyó que **cuando no se precisa el destino del crédito, el prestatario puede considerarse "consumidor" [...] cuando dicho contrato no esté vinculado a una actividad profesional. [...] a diferencia de lo que sucede con las personas jurídicas o los entes sin personalidad, en el caso de las personas físicas el ánimo de lucro no es incompatible con la cualidad legal de consumidor, siempre y cuando ese ánimo de lucro no se enmarque en una actividad profesional [...]** La jurisprudencia comunitaria ha venido considerando que **la intención lucrativa no debe ser necesariamente un criterio de exclusión para la aplicación de la noción de consumidor [...]**. Desde ese punto de vista, es evidente que, aunque la adquisición de un inmueble para su arrendamiento a terceros [...] pueda implicar la intención de obtener un beneficio económico, si esa actuación no forma parte de una actividad comercial, empresarial o profesional [...] no deja de ser un acto de consumo [...] Es decir, **no es lo mismo dedicar un inmueble a arrendamiento, aunque se obtenga un lucro, siempre que esa actividad arrendaticia no suponga una actuación profesional, que desempeñar una actividad empresarial o profesional en un local para cuya adquisición se pide el préstamo, o dedicarlo a una actividad profesional de arrendamiento de inmuebles. [...]** La parte recurrida sostiene, con fundamento en un informe [...] que la Sra. Joaquina se dedica habitualmente al arrendamiento de inmuebles, lo que incluiría su condición de consumidora, de acuerdo con la jurisprudencia de esta sala [...]. Sin embargo, dicho informe se refiere a actividades económicas de una sociedad mercantil y no a la Sra. Joaquina como tal; y de hecho ninguna de las sentencias de instancia lo citan o se apoyan en él para llegar a sus conclusiones. [...] En consecuencia, [...] **no cabe negar a la prestataria recurrente la condición legal de consumidora.** Por lo que el recurso de casación debe ser estimado. [...] Del examen de la prueba practicada [...] no se desprende que la demandante fuera informada adecuadamente de las consecuencias jurídicas y económicas de la cláusula de limitación a la variabilidad del tipo de interés [...]. Como consecuencia de ello, la cláusula litigiosa no supera el control de transparencia y debe ser declarada nula [...].” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
