

## **ES CONSUMIDOR EL QUE COMPRA UN INMUEBLE PARA ARRENDARLO, AUNQUE TENGA ÁNIMO DE LUCRO**

*Manuel Jesús Marín López*  
*Catedrático de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 18 de febrero de 2015*

### **1. La SAP Pontevedra (Secc. 1ª) de 14 de octubre de 2014**

Cuatro personas físicas adquieren por compraventa un bajo comercial. Para financiar la adquisición celebran un contrato de préstamo hipotecario con una entidad de crédito. Son hechos probados que los cuatro individuos son abogados en ejercicio con un despacho profesional abierto al público, y que adquieren el local comercial en otro lugar, encontrándose dicho local vacío. Por tanto en el local no ejercen (ni van a ejercer) ninguna actividad empresarial o profesional vinculada a la abogacía. La finalidad de la compraventa es poner el inmueble en arrendamiento, con el fin de obtener un lucro futuro.

Los cuatro sujetos presenta una demanda contra la entidad prestamista solicitando que se declaren abusivas varias cláusulas incluidas en el préstamo.

El Juzgado Mercantil nº 1 de Pontevedra dicta sentencia desestimando la demanda, al entender que los demandantes no son consumidores. Considera que toda vez que el “... local se adquiere no para su uso particular sino para su alquiler a terceros indeterminados y, de forma lógica, a la par que legítima, para obtener lucro del mismo”, los contratantes demandantes carecían de la condición de consumidores. La sentencia considera que “la compra para poner en alquiler y obtener una renta se está realizando una actividad empresarial”, sin que las normas aplicables exijan para excluir el concepto de consumidor que dicha actividad sea habitual.

Los demandantes interponen recurso de apelación, que es estimado parcialmente por la SAP Pontevedra (Secc. 1ª) de 14 de octubre de 2014 (JUR 2015, 8061). La Audiencia sostiene que sí son consumidores, y determina que algunas de las cláusulas impugnadas son abusivas, y en consecuencia, nulas.

La AP dedica un extenso Fundamento de Derecho 2ª a analizar la condición de consumidores de los prestatarios. Señala que el concepto de consumidor ha cambiado con la Ley 3/2014, que da una nueva redacción al art. 3 TRLGDCU; que la nueva definición se despoja del elemento finalista referido a la consideración del consumidor como destinatario final del producto o servicio objeto del contrato; que el TJUE ha acogido un concepto restrictivo de consumidor (con cita de jurisprudencia sobre este punto); y que el concepto de consumidor no está exento de dificultades y de incertidumbres.

Resolviendo expresamente la cuestión que se plantea, establece que:

“Así, la adquisición de un inmueble para introducirlo en el mercado, ya sea para revenderlo, ya para obtener un lucro mediante cualquier forma de explotación, realizada por un particular, al margen de "su actividad" empresarial o profesional (la norma comunitaria es más genérica, cuando el lugar del pronombre utiliza el indeterminado "una actividad") resultaría incluida en el concepto comunitario de consumidor, mientras que en la medida en que ese bien se adquiere para una finalidad diversa del destino o consumo puramente privado, excluiría la aplicación de la normativa de consumo si se exigiera que el consumidor ostentara la condición de destinatario final.

El arrendamiento de un bien a terceros, como señala la sentencia recurrida, supone su incorporación directa a un proceso productivo, mediante la obtención de rentas a cambio de la cesión de su uso, pero si esta actividad no forma parte del conjunto de las actividades comerciales o empresariales de quien lo realiza, éste podrá seguir siendo considerado como consumidor con arreglo a la normativa vigente, en la medida en que no opera la circunstancia de exclusión incluida en el art. 3.1. De esta manera, no existen obstáculos en la jurisprudencia, -tampoco en la comunitaria, como sucedió en la sentencia Hamilton, de 10.4.2008 , en la que no se cuestionó la condición de consumidora de la Sra. Ascension , que había celebrado un contrato de crédito con un banco al objeto de financiar la adquisición de participaciones en un fondo de inversión inmobiliaria; también el asunto

Schulte, de 25.10.2005)-, para considerar consumidores a los inversores no profesionales de productos financieros que adquieren para revender o para especular con su valor, por lo que entendemos que, de la misma forma, si una persona física, al margen de su actividad empresarial o profesional, adquiere un bien para arrendarlo, y esta actividad no se realiza de forma habitual, formando parte de su profesión u oficio, tal actuación puede entenderse incluida en el ámbito de aplicación de la normativa protectora de los consumidores. En otras palabras, el ánimo de lucro no es un requisito que excluya de la protección de las normas específicas a los consumidores, siempre que la actividad no resulte habitual o forme parte de su profesión u oficio”.

## **2. El ánimo de lucro no excluye la consideración de consumidor de la persona física**

La solución de la Audiencia Provincial es correcta.

El art. 3 TRLGDCU contiene una definición distinta del consumidor persona física (párrafo primero) y del consumidor persona jurídica o entidad sin personalidad jurídica (párrafo segundo). En cuanto a los primeros, son consumidores “las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión”. Los segundos, en cambio, son consumidores cuando “actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial”.

Como con detalle expuse en otro lugar<sup>1</sup>, una vez desaparecida la exigencia de que el consumidor sea el destinatario final del bien o servicio, para el consumidor persona física el único requisito relevante es que celebre el contrato en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial. Por lo tanto, no es consumidor el que adquiere un bien que está relacionado, aunque sea de manera indirecta, con la actividad empresarial (pe., abogado que compra un equipo de aire acondicionado para su despacho profesional).

La ausencia de ánimo de lucro es un presupuesto necesario para la consideración de “consumidor” de una persona jurídica o un ente sin personalidad, pero no para una persona física. La letra del art. 3 TRLGDCU es clara en este sentido, pues la ausencia de ánimo de lucro sólo se requiere en su párrafo segundo, pero no en el párrafo primero.

---

<sup>1</sup> M. J. MARÍN LÓPEZ, “El «nuevo» concepto de consumidor y empresario tras la Ley 3/2014, de reforma del TRLGDCU”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, 2014, nº 9, pp. 9 y ss.

En efecto, este requisito (negativo) no se exige en el art. 3.I para la persona física. En consecuencia, la persona física que actúa al margen de una actividad empresarial es consumidora, aunque tenga ánimo de lucro. El ejemplo típico es el del particular que recibe un préstamo para suscribir acciones cotizables en bolsa, con evidente ánimo de lucro. Otro ejemplo es que ofrece la SAP que se comenta: ciudadano que compra un inmueble para alquilarlo y obtener un beneficio económico.

Lo decisivo, por tanto, no es que haya (o no) ánimo de lucro en el adquirente del inmueble, sino que esa compra se realice en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional, como precisamente ocurre en el caso analizado en la SAP Pontevedra de 14 de octubre de 2014.