CONSULTA SOBRE LA DETERMINACIÓN DE LOS SUJETOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA DE INFORMACIÓN SOBRE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS*

Dra. Mª Carmen González Carrasco
Profesora acreditada al Cuerpo de Catedráticos de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 28 de marzo de 2018

Desde la Dirección General de Consumo de Castilla- La Mancha se ha planteado a este Centro de Estudios de Consumo una consulta en relación con el alcance artículo 12 del Procedimiento para la certificación de la eficiencia energética de los edificios aprobado por el Artículo Único del Real Decreto del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril (en adelante, RD), y en particular, sobre los sujetos sujetos por las obligaciones de información precontractual sobre eficiencia energética exigidas en el mismo. La norma se expresa en los siguientes términos:

"*Etiqueta de eficiencia energética.*

2. La etiqueta se incluirá en toda oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta o arrendamiento del edificio o unidad del edificio. Deberá figurar siempre en la etiqueta, de forma clara e inequívoca, si se refiere al certificado de eficiencia energética del proyecto o al del edificio terminado".

Las cuestiones a las que este informe debe dar respuesta son concretamente las siguientes:

- Si la obligación establecida en la norma transcrita también sería aplicable a las viviendas que se ofrecen en portales web y plataformas inmobiliarias "on line".

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, Mantenimiento y consolidación de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

- En caso de que así fuese, quién sería responsable de poner esa información a disposición del adquirente o potencial inquilino de vivienda.
- Si el sujeto que promueve tiene alguna responsabilidad de que, en su caso, no figure esta información el portal web o plataforma.
- Y a su vez en lo que se refiere al supuesto de que el ofertante de la vivienda, ya sea para venta como para alquiler, sea un particular, ¿si mantiene su condición de consumidor o si en este negocio podríamos considerarle empresario? Si para esto último dependiese del número de viviendas que el particular vende o alquila ¿hasta cuantas viviendas es necesario que pueda vender o alquilar para considerarlo actividad profesional?

INFORME

1. El OBJETIVO DE LA NORMATIVA SOBRE CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DE LOS EDIFICIOS COMO PUNTO DE PARTIDA

Las dudas planteadas en la consulta, sobre todo en la última de las cuestiones planteadas, surgen por la aparente duplicidad de fundamentos legales y objetivos del RD. Según dispone el propio Preámbulo de la norma, el fundamento legal de la regulación de la certificación de eficiencia energética de los edificios se encuentra *por un lado*, en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, TRLGDCU), así como por otro, *y en particular para los edificios existentes*, en el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en el que se establece que los certificados de eficiencia energética para estos edificios se obtendrán de acuerdo con el procedimiento básico que se establezca reglamentariamente, para ser puestos a disposición de los compradores o usuarios de esos edificios cuando los mismos se vendan o arrienden. Y puede adelantarse desde ya que la obligación de mostrar a los potenciales adquirentes, inquilinos o usuarios la certificación energética reglamentariamente establecida en fase de promoción, publicidad y venta de viviendas (art. Único.2), es una técnica instrumental (consistente en potenciar la comparación de los consumidores entre las distintas ofertas) puesta al servicio del

objetivo último, que es la consecución del horizonte de eficiencia energética marcado a nivel supranacional y reflejado en el art. 78 de la Ley 2/2011.

En efecto, se trata de un reglamento que se dicta "en ejercicio de las competencias que corresponden al Estado sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, sobre protección del medio ambiente y sobre bases del régimen minero y energético" (Disp. Final II). Y según el artículo 1 del Procedimiento establecido por la norma, la finalidad de la aprobación de dicho Procedimiento básico es la **promoción de la eficiencia energética.**

Partiendo de esta finalidad, vamos a comenzar por la última de las cuestiones planteadas (pues es la que exige determinar el ámbito subjetivo de aplicación de la norma), para después concretar el alcance de las obligaciones que impone.

2. RESPUESTAS

1. Puesto que, como ya hemos afirmado, la finalidad de la norma es fundamentalmente la promoción de la eficiencia energética, la misma no afecta solamente a las viviendas de nueva construcción, ni el obligado y potencial infractor lo es solamente el empresario de la promoción, alquiler o venta de viviendas. El Preámbulo del RD parte de la habilitación legal que le brinda "en particular, para edificios ya existentes, el artículo 83.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible", y como aclara en primer lugar el art. 18 RD, "el incumplimiento de los preceptos contenidos en este procedimiento básico, se considerará en todo caso como *infracción en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios* y se sancionará de acuerdo con lo dispuesto en las normas de rango legal que resulten de aplicación". Por lo tanto, los vendedores o arrendadores "particulares" se enfrentan también al régimen sancionador establecido en el RD 235/2013, pero no al procedimiento sancionador por infracción de consumo, por no ser constituir en este caso infracción de normas de desarrollo del TRLGDCU, sino solamente del art. 83 de la Ley 2/2011.

2. No obstante, dado que la eficiencia energética es una "característica propia del producto o servicio" cuyo conocimiento interesa al adquirente, inquilino o usuario, y puesto que propiciar la comparación entre prestaciones energéticas diferentes es una técnica privada puesta al servicio del objetivo de interés general de mejora de la eficiencia energética de los edificios, el RD establece como fundamento legal propio la legislación de consumo. Esto es, el RD, y más en concreto, su art. 12.2, es "norma

de desarrollo" del TRLGDCU en el sentido de su art. 49.1, y por lo tanto, su infracción sí es sancionable por la Administración competente en materia de consumo, y se sancionará "además", de acuerdo con lo establecido en el capítulo II del título IV del texto refundido y según dispone el art. 18.2 del RD, si el infractor es un empresario que la comete en el ejercicio de su actividad comercial o profesional.

La primera consecuencia de esta aparente duplicidad de objetivos diferenciados es que no existiría vulneración de la norma que proscribe el *bis in ídem*, y este empresario se expondría a dos sanciones: la derivada de la infracción de la normativa de eficiencia energética y la infracción de consumo conforme al art. 149 del TRLGDCU. Sin embargo, creemos que esta redacción no obedece a tal objetivo, sino a la idea de reforzar la distinción entre obligaciones de información precontractual propias de las relaciones inmobiliarias de consumo y obligaciones de entrega y puesta a disposición de la certificación o su copia en caso de venta o arrendamiento de edificios existentes, tanto en relaciones de consumo como en compraventas o arrendamientos celebrados entre particulares.

3. Como venimos diciendo, la infracción será "además" de consumo si el obligado por las obligaciones de información sobre eficiencia energética del RD 235/2013 es empresario de la promoción, venta o arrendamiento de viviendas. Obsérvese que en el ilícito del art. 12.2 del RD se comete en fase de oferta, promoción o publicidad, y por lo tanto es indiferente la consideración de consumidor del adquirente que lo acabe siendo finalmente, incluso en el caso de que se trate de locales (pues pueden adquirirse como bien de inversión). Pero la existencia de infractores empresarios (sujetos al régimen sancionador de consumo) y de infractores particulares (sometidos al régimen sancionador de energía y medio ambiente) no se corresponde exactamente con la división (también establecida en el preámbulo del RD) entre edificios de nueva construcción y edificios existentes (a los que "en particular" se les aplica la normativa de eficiencia energética). El empresario de la promoción y venta de viviendas puede vender también vivienda usada con carácter habitual (exponiéndose de igual modo al doble régimen sancionador, por infracción del deber de entregar -mostrar en caso de arrendamiento- el certificado de eficiencia energética según el art. 83.3 de la Ley 2/2011 y los arts. Único 2 y 14.2 del RD). Entendemos, sin embargo, que la promoción, publicidad o venta a la que se refiere el párrafo primero del artículo 12 tiene un carácter empresarial, es desarrollo de la obligación a suministrar en la compraventa o arrendamiento de viviendas de empresario a consumidor (pues deriva de la información al consumidor regulada en el apartado 2 del art. 83 de la Ley 2/2011), y por lo tanto, este particular no empresario solo podrá ser sancionado por la

Administración competente (en materia de eficiencia energética) por infracción de la obligación de entregar certificado o copia de la misma al comprador o arrendatario (art. 14.2 RD), pero no por anunciarla (v. gr.en una plataforma de compraventa online entre particulares) sin hacer mención a tal información, ya que entendemos que el art. 12.2 del RD es desarrollo del art. 49 TRLGDCU y de las obligaciones de información a los consumidores del art. 83.2 de la Ley 2/2011 (también lo sugiere así el tenor del art. 14.3 RD).

4. Si el vendedor o arrendador oferente es un profesional, la obligación establecida en la norma transcrita también sería aplicable a las viviendas que se ofrecen en portales web y plataformas inmobiliarias "online". Y en tal caso, él sería el responsable de que la información no se incluya, pues el empresario, (cfr. art. 4 TRLGDCU), no sólo responde frente a terceros por lo hecho por sus empleados jerárquicamente dependientes, sino también por el incumplimiento de las obligaciones legales delegadas en su mandatario o auxiliar en el cumplimiento, que son profesionales frente a quienes podrá dirigirse por los perjuicios que le irrogue el cumplimiento defectuoso del mandato (de intermediación o publicidad). Si el vendedor o arrendador no es profesional, nos remitimos al punto 6 de este informe en cuanto a la posición de los intermediarios inmobiliarios y sus distintas modalidades en cuanto a las obligaciones impuestas por la normativa de información al consumidor. Y en cualquier caso, con independencia de la condición de empresario o de particular del anunciante, es el vendedor o arrendador el responsable de poner a disposición del potencial comprador o arrendatario el certificado de eficiencia energética o su copia (obligación de entrega del art. 14.2 y no de información precontractual del art. 12.2 del RD), en el momento en el que el potencial adquirente o inquilino tome contacto con él interesándose por la operación (sobre las modalidades que puede adoptar la intermediación inmobiliaria y su repercusión en las obligaciones del propietario, nos remitimos a lo que se dirá en el punto 6).

5. El órgano competente de la Comunidad Autónoma determinará el modo de inclusión del certificado de eficiencia energética de los edificios en la información que el vendedor debe suministrar al comprador, de acuerdo con lo establecido sobre transparencia e información a los consumidores en el artículo 83 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (art. 14.3 RD). Entiendo que debe ser la Comunidad Autónoma donde radique el inmueble la que establezca la forma de introducir el certificado en la información a suministrar. Y puesto que ha de diferenciarse la fase de oferta, promoción y publicidad (que obliga al profesional), de la fase de puesta a disposición (que vincula a todo vendedor o arrendador), pero han

de regularse ambas, las leyes autonómicas de vivienda son un lugar adecuado para ello.

6. Pero lo anterior todavía no da respuesta a la duda planteada en la consulta relativa a si el "particular" que oferta viviendas para venta o alquiler mantiene su "condición de consumidor" o si en este negocio podríamos considerarle empresario (entendemos que a los efectos de considerarlo obligado por las obligaciones de información precontractual del artículo 12.2 del RD y 83.2 de la Ley 2/2011). Y se plantea también si, en el caso de que esto último dependiese del número de viviendas que el particular vende o alquila, hasta cuántas viviendas es necesario que pueda vender o alquilar para considerarlo actividad profesional.

Es preciso aclarar de forma previa que la condición de este "particular" oferente no oscila entre la condición de consumidor o la de empresario/profesional. La condición de consumidor es relacional, de forma que, si la relación es de consumo, el oferente o vendedor es empresario o profesional, pero si no lo es, el oferente o vendedor es simplemente eso, vendedor u oferente, sin más, nunca consumidor. Y en tal caso, su contraparte, tampoco es consumidor, sino comprador o inquilino, también sin más. Centrada la cuestión en estos términos, la cuestión es determinar en qué momento se adquiere la condición de profesional de la venta o alquiler de viviendas.

El art. 4 del TRLGDCU, reformado por Ley 3/2014, establece que "a efectos de lo dispuesto en esta norma, se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión". La doctrina se ha preocupado extensamente de precisar los claroscuros del concepto de consumidor a lo largo de las definiciones que se han sucedido en la normativa española, pero no se ha dedicado un esfuerzo equiparable a éste al efecto de negar o afirmar la existencia de una relación consumo en atención a los caracteres que deben predicarse de una actividad realizada con ánimo de lucro para ser considerada empresarial o profesional a los efectos del artículo 4 del TRLGDCU.

Nada importa, ni para atribuir condición de empresario ni para negarla, que el "particular" que revende o alquila pisos de su propiedad encomiende a una empresa inmobiliaria la gestión de dichas operaciones, precisamente por su falta de conocimientos o de tiempo. Pues, por una parte, es la propia norma la que define al empresario a los efectos del TRLGDCU contempla la actuación empresarial mediante mandatario o apoderado. Pero, por otra parte, es precisamente la falta de habitualidad

lo que aconseja al vendedor no profesional acudir a este tipo de intermediarios que sí son empresarios. En palabras de CÁMARA LA PUENTE, en este último caso[1]. "*no se producirá la desigualdad de los particulares contratantes y, por ende, no podrá calificarse el contrato entre ellos como de consumo; ejemplo paradigmático es la mediación inmobiliaria"*.

Cuestión distinta es que entre el vendedor particular y el mediador inmobiliario (o entre el comprador particular y éste, en su caso) sí pueda existir y exista una auténtica relación de consumo en cuanto a la prestación propia del contrato de intermediación, como ya afirmó la investigadora que esto suscribe en una consulta anterior publicada en este centro de investigación, en concreto en la titulada "*El carácter de consumidor de una empresa de mediación inmobiliaria. Posible carácter abusivo de determinadas cláusulas del contrato*"[2]. En el presente caso, puede sostenerse que el agente inmobiliario que media con carácter profesional en la venta o arrendamiento entre dos particulares ocultando la identidad y condición del vendedor (como ocurre frecuentemente en las plataformas inmobiliarias online), sí está obligado a suministrar, en la oferta o publicidad que realice, la información acerca de la certificación energética a la que se refiere el art. 12.2 (representación indirecta y el mandatario proprio nomine ex art. 1717 CC, al contratar en su propio nombre y sin explicitar la contemplatio domini; la doctrina de la buena fe en la contratación de los arts. 1258 y 7.1 CC; los actos propios y el abuso de derecho ex art. 7.2 CC y el literal del art. 2 TRLGDCU). Mientras que, en el caso de que la plataforma o intermediario inmobiliario se limite a poner en contacto a dos particulares haciéndoles sabedores recíprocamente de tal condición, la aplicación del TRLGDCU (y con ello, la obligación de informar precontractualmente sobre la eficiencia energética prevista en el art. 12.2 RD), quedaría descartada (vid. SAP Alicante 27.2.2007). En cualquier caso, como ya hemos dicho, es el vendedor o arrendador el responsable de poner a disposición del potencial comprador o arrendatario el certificado o su copia (art. 14.2 RD), en el momento de la contratación, si bien la inmobiliaria puede resultar responsable frente a la Administración del incumplimiento de esta obligación si no se trata de una mera plataforma de puesta en contacto entre particulares, sino una agencia inmobiliaria con poder bastante del propietario particular para realizar la venta en

[1] "El concepto legal de «consumidor» en el derecho privado europeo y en el derecho español: aspectos controvertidos o no resueltos". *Cuadernos de Derecho Transnacional* (Marzo 2011), Vol. 3, Nº 1, pp. 84-117.Disponible en: https://erevistas.uc3m.es/index.php/CDT/article/viewFile/1068/387
[2] https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/investigacion/2006/pdf/7.pdf.

virtud de un contrato de servicios de intermediación inmobiliaria (de consumo) celebrado con éste.

Tampoco importa, a los efectos de considerar "empresario" o "particular" al vendedor o arrendador, el título oneroso o gratuito por el cual se hayan adquirido los bienes que posteriormente se ponen en el mercado, pues la herencia es una de las formas clásicas de adquirir la titularidad de posiciones empresariales. Y en todo caso, el afortunado heredero puede organizar empresarialmente la explotación del patrimonio inmobiliario adquirido.

Sin embargo, lo que definitivamente sí importa a los efectos de la consideración de empresario a los efectos de la normativa protectora de consumo es que el propósito contractual sea ajeno o, por el contrario, relacionado, con una actividad comercial, empresarial o profesional que, a tenor del posesivo "su" ha de ser "la suya"; esto es, ha de ser reiterada, habitual y ha de estar organizada[3] (Cfr. SAP Cádiz 30.12.2004 sobre un subastero inmobiliario). Los casos intermedios que plantea la consulta son los más difíciles de encasillar, pues constituyen una figura compleja a la que un neologismo inglés reciente ha calificado de «prosumer»[4], sujeto al que no se aplicarán las obligaciones derivadas de la normativa de protección de los consumidores salvo que dicha persona realice esas actividades con cierta regularidad y cuente con una relativa organización empresarial.

Por todo lo anterior, entendemos que el número de viviendas que el propietario ponga en alquiler o que en un momento determinado se proponga vender no es lo determinante para entender que nos encontramos ante una actividad empresarial[5]. Valga como argumento *a fortiori*, la condición de consumidor de un adquirente "múltiple" de aprovechamiento por turno para inversión afirmada por la STS (1ª, Pleno) de 16 de enero de 2017. Una venta "masiva" puede ser puntual (y por ende, no profesional) si nuestro anterior afortunado heredero decide desprenderse de todos los inmuebles heredados al mismo tiempo (¡precisamente porque no desea ser empresario de sector!), o si un ahorrador profesional liberal alquila varios pisos o locales a la vez,

[3] CÁMARA LAPUENTE, S. «Comentarios al artículo 4 TR-LGDCU», cit.; solución similar (falta de protección como consumidor de la contraparte si la actividad es esporádica) R. Bercovitz, «Comentarios al artículo 2 TR-LGDCU», cit., p. 85.

[4] Cámara Lapuente, S. "El concepto legal de «consumidor» en el derecho privado europeo… cit. P. 114.

[5] El TS consideró que se trataba de un consumidor de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles favorecido por la doctrina de la nulidad por fraude de ley y falta de determinación del objeto, a pesar de que el demandante había adquirido una gran cantidad de turnos, basándose para ello en la doctrina de la conocida doctrina de las SSTJCE de 25 de octubre de 2005 (asunto C-350/03) y de 10 de abril de 2008 (asunto C-412/06), así como en la STJUE de 3 de septiembre de 2015, asunto C-110/14).

seguramente para pagar sus respectivas hipotecas. Pero un mismo número de viviendas o locales en venta o alquiler podrá será indicativo de una actividad empresarial si va acompañada de una organización de medios materiales y/o humanos y una habitualidad que, generalmente, también implicará acudir al mercado a renovar el stock de viviendas para reintroducirlas en el mercado. Como matiza la STS citada, al igual que la posterior STS (1ª) de 27.9.2017 sobre el mismo objeto, "si el consumidor puede actuar con afán de enriquecerse, el límite estará en aquellos supuestos en que realice estas actividades con regularidad (comprar para inmediatamente revender sucesivamente inmuebles, acciones, etc.), ya que de realizar varias de esas operaciones asiduamente en un período corto de tiempo, podría considerarse que, con tales actos, realiza una actividad empresarial o profesional, dado que la habitualidad es una de las características de la cualidad legal de empresario, conforme establece el art. 1.1º CCom , 21)».

Estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas[6] por haber constituido una C.B o sociedad civil (puesto que si se trata de sociedades mercantiles, la condición de empresario es indiscutible aunque su objeto no coincida con la actividad inmobiliaria realizada), dedicar un local a la actividad y tener personas físicas contratadas para ella (LIRPF), solicitar ayudas o préstamos como emprendedores (definidos como empresarios por el art. 3 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internalización[7]) son otros elementos de prueba que pueden conducir a declarar existente esa organización de medios propia del concepto.

En concreto, la actividad de construcción y promoción inmobiliaria es siempre una actividad empresarial "al existir una ordenación por cuenta propia de medios productivos" (Resolución de la Dirección General de Tributos de 18.4.2004, C-1116-04), entendemos que salvo cuando se trata de autopromoción para uso propio y no con ánimo de reventa (Consulta vinculante DGT V0730-17 de 22.3.2017), exenta, por otra parte, de la necesidad de constituir la garantía por defectos constructivos a la que se refiere el art. 19 LOE). O lo que es lo mismo, organización de medios materiales o humanos dirigidos a la producción y transmisión de bienes o prestación de servicios.

[6] Cuya normativa reguladora considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

[7] MARÍN LÓPEZ, M.J. "Comentarios al proyecto de ley de reforma de la LGDCU: el "nuevo" concepto de consumidor y empresario en la inminente reforma del TRLGDCU". Disponible en: (http://blog.uclm.es/cesco/files/2013/12/MANUEL-MAR%C3%8DN-24-NOV-TEXTO-Concepto-consumidor-en-Proy-modif-TRLGDCU.pdf)

Fuera de la actividad de construcción y promoción inmobiliaria, cuándo exista dicha ordenación de medios en el ámbito de la venta, intermediación y arrendamiento inmobiliario es una cuestión de hecho (Consulta Vinculante D.G.T. de 28.4.2009). En el caso, el consultante se dedicaba, por un lado, a la actividad profesional de intermediario de promoción de edificaciones y por otro lado, de manera esporádica y al margen de la anterior, invertía en inmuebles para su posterior venta, en su caso, sin disponer para la realización de esta última actividad ni de local ni de empleado alguno. Consultaba si a los efectos de IRPF e IVA, las compraventas de inmuebles esporádicas que realizaba para su posterior venta a efectos de inversión tenían la consideración de actividad económica. Según la DGT, "De acuerdo con el artículo 27.1 de la LIRPF, la compraventa de inmuebles constituirá una actividad económica siempre que suponga por parte del contribuyente la ordenación por su cuenta de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos. Cabe indicar a este respecto que la existencia de tal ordenación de medios, se configura como una cuestión de hecho sobre la que este Centro Directivo no puede pronunciarse, debiendo acreditarse por los medios de prueba admitidos en Derecho, cuya comprobación corresponde a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria"….. También se utiliza el mismo criterio en cuanto a la caracterización como actividad económica de cara al IAE. De acuerdo con el artículo 79.1 del TRLRHL, "se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. E igualmente, el artículo 80 del TRLRHL dispone que "el ejercicio de las actividades gravadas se probará por cualquier medio admisible en derecho y, en particular, por los contemplados en el artículo 3 del Código de Comercio"... en definitiva, la DGT entiende que "a falta de otros elementos de prueba, la venta de inmuebles adquiridos esporádicamente por un intermediario en la promoción de edificaciones es una operación que con carácter general no se encuadra dentro de la actividad empresarial o profesional de dicho intermediario"

Mutatis mutandis, corresponde a la Administración competente en materia de consumo determinar el carácter de empresario del vendedor o arrendador atendiendo a la existencia de habitualidad (según el TS) y la necesaria existencia de una ordenación de medios humanos o materiales (normativa tributaria) dirigidos a la actividad en cuestión.