



NO ES CONSUMIDOR EL PRESTATARIO QUE DESTINA EL PRÉSTAMO A COMPRAR UNA CASA DEDICADA AL TURISMO RURAL *

Nota a la STS 1059/2024, de 22 de julio

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

Fecha de publicación: 13 de noviembre de 2024

1. Los hechos de la STS 1059/2024, de 22 de julio de 2024

El 13 de julio de 2007 dos personas celebran un contrato de préstamo hipotecario con cláusula multidivisa con una entidad de crédito. Ha quedado acreditado en la instancia que el préstamo se concertó por los prestatarios para financiar la compra de un inmueble dedicado al alquiler en la modalidad de turismo rural, es decir, al alojamiento asiduo de personas por un precio.

Los prestatarios interponen una demanda en la que solicitan la nulidad de la cláusula multivisa, por falta de transparencia y abusividad.

* Este trabajo es parte del Proyecto de I+D+i “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances” (f. PID2021-128913NB-I00), financiado por MICIU/AEI y “FEDER Una manera de hacer Europa”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato; del Proyecto de Investigación “El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final” (ref. SBPLY/23/180225/000242), cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021- 2027, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García; de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el Proyecto de Investigación “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible” (ref. 2022-GRIN-34487), dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana y del Proyecto de Investigación "El derecho a reparar (R2R): incentivos jurídicos y posibles obstáculos para un consumo sostenible" (ref. PID2023-151559OB-I00), financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades y dirigido por Julián López y Raquel Evangelio.



La cuestión litigiosa consiste en determinar si los prestatarios tienen la condición de consumidor. Si la tienen hay que entrar a analizar si la cláusula mencionada es nula por falta de transparencia. En cambio, si no son consumidores la demanda debe ser desestimada, pues es doctrina consolidada del Tribunal Supremo que cuando el adherente no es consumidor no cabe aplicar los controles de transparencia y abusividad.

El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda por no concurrir la condición de consumidor en los prestatarios. Esta sentencia es revocada por la Audiencia Provincial, que entiende que sí son consumidores (y que la cláusula multivida es nula por falta de transparencia). Interpuesto recurso de casación por la entidad prestamista, el Tribunal Supremo dicta sentencia estimando el recurso, y declarando que los prestatarios no son consumidores.

2. La decisión del Tribunal Supremo: no son consumidores los prestatarios que destina el préstamo a la compra de un inmueble dedicado a turismo rural

El Tribunal Supremo establece que los prestatarios no son consumidores, utilizando los siguientes argumentos.

Primero. El TS reproduce su doctrina, inspirada en la jurisprudencia del TJUE, de que el concepto de consumidor debe interpretarse de forma restrictiva, en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de este, y no con la situación subjetiva de dicha persona. Además, 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 de protección de consumidores (FJ 2, ap. 3.1).

Segundo. La STS 1212/2022, en el caso de un préstamo a persona física destinado a adquirir un local del que no consta su destino, declara que “el ánimo de lucro del consumidor persona física debe referirse a la operación concreta en que tenga lugar, puesto que 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 periodo corto de tiempo, podría considerarse que, con tales actos, realiza una actividad empresarial o profesional” (FJ 2, ap. 3.2).



Tercero. “En el caso que juzgamos, únicamente ha quedado acreditado en la instancia que el préstamo se concertó por los prestatarios para financiar la compra de un inmueble dedicado al alquiler en la modalidad de turismo rural, es decir al alojamiento asiduo de personas por un precio, poniéndose así de manifiesto que la actividad a la que se destina el préstamo es empresarial, destinándose el inmueble a su explotación hostelera, ya que su cesión para alquiler turístico implica la realización de varias de esas operaciones con frecuencia en un período corto de tiempo, característica de la cualidad de empresario. Por tanto, atendiendo al criterio objetivo de la operación, de acuerdo con la jurisprudencia, prescindiendo de la situación subjetiva de los demandantes, no podemos concluir que los prestatarios actuaran como consumidores, pues el propósito del préstamo no era financiar su necesidad privada como consumidores, sino una actividad empresarial” (FJ 2, ap. 3.3).

Cuarto. Hay que destacar que “en nuestro derecho la condición de empresario no deriva la obtención de determinadas licencias o la superación de concretos requisitos administrativos (230/2019 de 11 de abril), y que la actividad empresarial realizada no resulta incompatible con el desarrollo de una actividad laboral por cuenta ajena” (FJ 2, ap. 3.5).

3. Análisis crítico de la sentencia

La solución del Tribunal Supremo me parece correcta. El dato decisivo es que el préstamo concedido se dedica a una actividad empresarial. En efecto, los prestatarios no actúan “con un propósito ajeno a su actividad empresarial”, como requiere el art. 3.1 TRLGDCU. Sucede justamente lo contrario: el dinero prestado se destina a comprar un inmueble que funciona como alojamiento de turismo rural (“explotación hotelera”). Esta es una clara actividad empresarial. Atendiendo a este criterio objetivo, resulta evidente que los prestatarios no pueden reputarse consumidores.

Bastaba este razonamiento para negar la condición de consumidores de los prestatarios.

A pesar de ello, el Tribunal Supremo se ocupa del papel que el ánimo de lucro puede tener en la configuración del concepto de consumidor. Es doctrina del TS que una persona física que actúa al margen de una actividad empresarial es consumidor, aunque pueda tener ánimo de lucro. El ejemplo es aquel que obtiene un préstamo para invertir en bolsa. Por tanto, el ánimo de lucro no excluye la condición de consumidor. Pero existe un límite: quien realiza esas actividades con regularidad (habitualidad), en un



período corto de tiempo, puede considerarse que lleva a cabo una actividad empresarial (SSTS 16.1.2017 y 26.10.2022).

Solamente tiene sentido preguntarse sobre el ánimo de lucro del consumidor cuando el consumidor actúa al margen de una actividad empresarial. Porque si el bien o servicio se destina a una actividad empresarial, el sujeto nunca será consumidor, y por eso carece de importancia analizar si tiene o no ánimo de lucro. Pero incluso en el primer caso, es decir, cuando el sujeto actúa al margen de una actividad empresarial, también es irrelevante si posee o no ánimo de lucro, pues será siempre reputado consumidor, precisamente por el hecho de que realiza una actividad que no es empresarial.

Esto permite llegar a la siguiente conclusión: a los efectos de decidir si un sujeto es consumidor conforme al art. 3 TRLGDCU, carece de relevancia jurídica si tiene o no ánimo de lucro. El único criterio decisorio es si el sujeto contrata en el marco de una actividad empresarial.

La pregunta clave es, por tanto, qué elementos deben tomarse en consideración para decidir si contrata en el marco de una actividad empresarial. Según el Tribunal Supremo, el que compra una vivienda para alquilarla sí es consumidor (STS 13.6.2018), pero no lo es cuando la vivienda se alquila en la modalidad de turismo rural (STS 22.7.2024). ¿Son estos dos supuestos tan distintos como para merecer una solución diferente? La última sentencia se funda en que “el alquiler turístico implica la realización de varias de esas operaciones con frecuencia en un período corto de tiempo”. No está claro cuando eso puede suceder, habida cuenta de que la expresión entrecomillada emplea conceptos jurídicos indeterminados. Por eso, habrá que atender a las concretas circunstancias del caso. De cualquier modo, el dato decisivo es si el sujeto realiza con el bien o servicio adquirido una actuación económica en el mercado.