

Edición provisional

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Sexta)

de 14 de mayo de 2020 (*)

«Procedimiento prejudicial — Protección de los consumidores — Derechos de los consumidores — Directiva 2011/83/UE — Ámbito de aplicación — Artículo 3, apartado 3, letra f) — Concepto de “contratos para la construcción de edificios nuevos” — Artículo 16, letra c) — Concepto de “bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados” — Contrato entre un arquitecto y un consumidor relativo a la elaboración de un plano de una vivienda unifamiliar nueva»

En el asunto C-208/19,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz (Tribunal Regional de lo Civil de Graz, Austria), mediante resolución de 5 de febrero de 2019, recibida en el Tribunal de Justicia el 4 de marzo de 2019, en el procedimiento entre

NK

y

MS,

AS,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Sexta),

integrado por el Sr. M. Safjan, Presidente de Sala, y los Sres. L. Bay Larsen y N. Jääskinen (Ponente), Jueces;

Abogado General: Sr. G. Pitruzzella;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de NK, por el Sr. F. Schubert, Rechtsanwalt;
- en nombre del Gobierno español, por el Sr. L. Aguilera Ruiz, en calidad de agente;
- en nombre de la Comisión Europea, por el Sr. B.-R. Killmann y por la Sra. C. Valero, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

- 1 La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 2, puntos 3 y 4, 3, apartado 3, letra f), y 16, letra c), de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (DO 2011, L 304, p. 64).
- 2 Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre NK, por una parte, y MS y AS, por otra, en relación con el pago, por MS y AS, de una retribución por servicios de arquitectura que NK les prestó.

Marco jurídico

Derecho de la Unión

- 3 Los considerandos 3, 4, 7, 21 y 26 de la Directiva 2011/83 enuncian lo siguiente:
 - «(3) El artículo 169, apartado 1, y apartado 2, letra a), del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) establecen que la Unión contribuirá a que se alcance un alto nivel de protección de los consumidores mediante las medidas que adopte en virtud de su artículo 114.
 - (4) [...] La armonización de determinados aspectos de los contratos a distancia y los contratos celebrados fuera del establecimiento con los consumidores es necesaria para promover un auténtico mercado interior para los consumidores, estableciendo el equilibrio adecuado entre un elevado nivel de protección de estos y la competitividad de las empresas, al tiempo que se garantiza el respeto del principio de subsidiariedad.

[...]

 - (7) Una armonización plena de determinados aspectos reglamentarios fundamentales debe reforzar considerablemente la seguridad jurídica, tanto para los consumidores como para los comerciantes. [...] Además, los consumidores deben disfrutar de un elevado nivel común de protección en toda la Unión.

[...]

 - (21) La noción de contrato celebrado fuera del establecimiento debe definirse como un contrato celebrado con la presencia física simultánea del comerciante y el consumidor, en un lugar distinto del establecimiento mercantil del comerciante, por ejemplo en el domicilio del consumidor o en su lugar de trabajo. Fuera del establecimiento, el consumidor podría estar bajo posible presión psicológica o verse enfrentado a un elemento de sorpresa, independientemente de que haya solicitado o no la visita del comerciante. [...]

[...]

 - (26) Los contratos relacionados con la transferencia de bienes inmuebles, de derechos sobre bienes inmuebles o con la creación o adquisición de tales bienes inmuebles o derechos, los contratos para la construcción de nuevos edificios, para la transformación sustancial de edificios existentes, así como los contratos de alquiler de locales para su uso como vivienda son objeto de una serie de requisitos específicos en la legislación nacional. Estos contratos incluyen por ejemplo las ventas de bienes inmuebles que aún no se han realizado, y el alquiler con derecho a compra. Las disposiciones de la presente Directiva no son apropiadas para esos contratos que deben, por tanto, quedar excluidos de su ámbito de aplicación. Una transformación sustancial es una transformación comparable a la construcción de un nuevo edificio, por ejemplo, cuando solo se conserva la fachada del viejo edificio. Los contratos de servicios relativos, en particular, a la construcción de anexos de edificios (por ejemplo, un garaje o una veranda) y los relativos a la reparación y renovación de edificios distintas de la transformación sustancial deben estar incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Directiva, al igual que los contratos relativos a

los servicios de un agente inmobiliario y los contratos de alquiler de locales que no vayan a ser utilizados como vivienda.»

4 El artículo 1 de dicha Directiva dispone lo siguiente:

«La presente Directiva tiene por objeto, a través del logro de un nivel elevado de protección de los consumidores, contribuir al buen funcionamiento del mercado interior mediante la aproximación de determinados aspectos de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre contratos celebrados entre consumidores y comerciantes.»

5 El artículo 2 de la citada Directiva establece lo siguiente:

«A efectos de la presente Directiva, se entenderá por:

- 1) “consumidor”: toda persona física que, en contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresa, oficio o profesión;
- 2) “comerciante”: toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe, incluso a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresa, oficio o profesión en relación con contratos regulados por la presente Directiva;
- 3) “bienes”: todo bien mueble tangible, excepto los bienes vendidos por la autoridad judicial tras un embargo u otro procedimiento. El agua, el gas y la electricidad se considerarán “bienes” en el sentido de la presente Directiva cuando estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas;
- 4) “bienes elaborados conforme a las especificaciones del consumidor”: todo bien no prefabricado para cuya elaboración sea determinante una elección o decisión individual por parte del consumidor;
- 5) “contrato de venta”: todo contrato en virtud del cual el comerciante transfiera o se comprometa a transferir a un consumidor la propiedad de ciertos bienes y el consumidor pague o se comprometa a pagar su precio, con inclusión de cualquier contrato cuyo objeto incluya a la vez bienes y servicios;
- 6) “contrato de servicios”: todo contrato, con excepción de un contrato de venta, en virtud del cual el comerciante provee o se compromete a proveer un servicio al consumidor y el consumidor pague o se comprometa a pagar su precio;

[...]

- 8) “contrato celebrado fuera del establecimiento”: todo contrato entre un comerciante y un consumidor:
 - a) celebrado con la presencia física simultánea del comerciante y del consumidor, en un lugar distinto del establecimiento mercantil del comerciante;

[...]».

6 El artículo 3 de la misma Directiva enuncia lo siguiente:

«1. La presente Directiva se aplicará, en las condiciones y en la medida fijadas en sus disposiciones, a los contratos celebrados entre un comerciante y un consumidor. [...]

[...]

3. La presente Directiva no se aplicará a los contratos:

[...]

- f) para la construcción de edificios nuevos, la transformación sustancial de edificios existentes y el alquiler de alojamientos para su uso como vivienda;

[...]».

- 7 El artículo 6 de la Directiva 2011/83 establece lo siguiente:

«1. Antes de que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento o cualquier oferta correspondiente, el comerciante le facilitará de forma clara y comprensible la siguiente información:

[...]

- h) cuando exista un derecho de desistimiento, las condiciones, el plazo y los procedimientos para ejercer ese derecho de conformidad con el artículo 11, apartado 1, así como el modelo de formulario de desistimiento reproducido en el anexo I, letra B;

[...]

- k) cuando no se haya previsto un derecho de desistimiento con arreglo al artículo 16, la indicación de que al consumidor no le asiste un derecho de desistimiento o, cuando proceda, las circunstancias en las que el consumidor pierde el derecho de desistimiento;

[...]».

- 8 En virtud del artículo 7, apartado 3, de esta Directiva:

«En caso de que un consumidor desee que la prestación de servicios o el suministro de agua, gas, electricidad —cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas—, o calefacción mediante sistemas urbanos, dé comienzo durante el plazo de desistimiento previsto en el artículo 9, apartado 2, el comerciante exigirá que el consumidor presente una solicitud expresa en tal sentido en un soporte duradero.»

- 9 A tenor del artículo 9, apartado 1, de dicha Directiva:

«Salvo en caso de aplicación de las excepciones establecidas en el artículo 16, el consumidor dispondrá de un período de 14 días para desistir de un contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento, sin indicar el motivo y sin incurrir en ningún coste distinto de los previstos en el artículo 13, apartado 2, y en el artículo 14.»

- 10 El artículo 10, apartado 1, de la misma Directiva establece lo siguiente:

«Si el comerciante no ha facilitado al consumidor la información sobre el derecho de desistimiento, tal como se establece en el artículo 6, apartado 1, letra h), el período de desistimiento expirará 12 meses después de la fecha de expiración del período de desistimiento inicial, determinada de conformidad con el artículo 9, apartado 2.»

- 11 En virtud del artículo 12 de la Directiva 2011/83:

«El ejercicio del derecho de desistimiento extinguirá las obligaciones de las partes de:

- a) ejecutar el contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento, o

[...]».

- 12 El artículo 14, apartados 3 y 4, de esta Directiva dispone lo siguiente:

«3. Cuando un consumidor ejerza el derecho de desistimiento tras haber realizado una solicitud de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, apartado 3, o en el artículo 8, apartado 8, el consumidor abonará al comerciante un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio en el momento en

que el consumidor haya informado al comerciante del ejercicio del derecho de desistimiento, en relación con el objeto total del contrato. El importe proporcional que habrá de abonar el consumidor al comerciante se calculará sobre la base del precio total acordado en el contrato. En caso de que el precio total sea excesivo, el importe proporcional se calculará sobre la base del valor de mercado de la parte ya prestada del servicio.

4. El consumidor no asumirá ningún coste por:

- a) la prestación de los servicios o el suministro de agua, gas o electricidad —cuando no estén envasados para la venta en un volumen delimitado o en cantidades determinadas— o de calefacción mediante sistemas urbanos, de forma total o parcial, durante el período de desistimiento, cuando:
 - i) el comerciante no haya facilitado información con arreglo al artículo 6, apartado 1, letras h) o j), o bien
 - ii) el consumidor no haya solicitado expresamente que la prestación del servicio se inicie durante el plazo de desistimiento con arreglo al artículo 7, apartado 3, y al artículo 8, apartado 8, o bien

[...]».

13 El artículo 16 de la citada Directiva establece lo siguiente:

«Los Estados miembros no incluirán el derecho de desistimiento contemplado en los artículos 9 a 15 en los contratos a distancia y los contratos celebrados fuera del establecimiento que se refieran a:

- a) contratos de servicios una vez que el servicio haya sido completamente ejecutado cuando la ejecución haya comenzado, con previo consentimiento expreso del consumidor y con el reconocimiento por su parte de que es consciente [de] que, una vez que el contrato haya sido completamente ejecutado por el comerciante, habr[á] perdido su derecho de desistimiento;

[...]

- c) el suministro de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados;

[...]».

Derecho austriaco

14 El artículo 1 de la Bundesgesetz über Fernabsatz- und ausserhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (Ley Federal relativa a los Contratos a Distancia y a los Contratos Celebrados Fuera del Establecimiento, BGBl. I, 33/2014; en lo sucesivo, «FAGG»), que transpuso la Directiva 2011/83 al ordenamiento jurídico austriaco, tiene el siguiente tenor:

«1. La presente Ley Federal se aplica a los contratos a distancia y a los contratos celebrados fuera del establecimiento (negocios a distancia o fuera del establecimiento) entre comerciantes y consumidores [...]

2. La presente Ley Federal no se aplicará [...] a los contratos:

[...]

- 7) para la construcción de edificios nuevos, la transformación sustancial de edificios existentes y el alquiler de alojamientos para su uso como vivienda;

[...]».

15 El artículo 4 de la FAGG dispone lo siguiente:

«1. Antes de que el consumidor quede vinculado por cualquier contrato o por su declaración contractual de consentimiento, el comerciante le facilitará de forma clara y comprensible la siguiente información:

[...]

8) cuando exista un derecho de desistimiento, las condiciones, el plazo y la forma de proceder para ejercer ese derecho;

[...]

10) cuando proceda, [información] sobre la obligación del consumidor, establecida en el artículo 16, de pagar, en caso de desistimiento, un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio;

11) cuando proceda, [información] sobre la inexistencia de un derecho de desistimiento con arreglo al artículo 18 o sobre las circunstancias en las que el consumidor pierde su derecho de desistimiento;

[...]».

16 El artículo 10 de la FAGG establece lo siguiente:

«Cuando un contrato a distancia o un contrato celebrado fuera del establecimiento tenga por objeto [...] una prestación de servicios y el consumidor desee que el comerciante comience a cumplir el contrato antes de que expire el plazo de desistimiento previsto en el artículo 11, el comerciante exigirá que el consumidor presente una solicitud expresa relativa al cumplimiento contractual anticipado, en un soporte duradero cuando sea un contrato celebrado fuera del establecimiento.»

17 De conformidad con el artículo 11, apartado 1, de la FAGG:

«El consumidor dispondrá de un período de catorce días para desistir de un contrato a distancia o celebrado fuera del establecimiento, sin indicar el motivo.»

18 En virtud del artículo 12, apartado 1, de la FAGG:

«Cuando el comerciante no haya cumplido su obligación de información con arreglo al artículo 4, apartado 1, punto 8, el plazo de desistimiento previsto en el artículo 11 se prorrogará doce meses.»

19 A tenor del artículo 16 de la FAGG:

«1. Cuando el consumidor desista de un contrato de servicios [...] con arreglo al artículo 11, apartado 1, tras haber realizado una solicitud de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 y el comerciante, en consecuencia, haya empezado a cumplir el contrato, el consumidor abonará al comerciante un importe proporcional en relación con el precio total acordado en el contrato por las prestaciones ya realizadas por el comerciante hasta el desistimiento. [...]

2. No existirá la obligación de realizar un pago proporcional conforme al apartado 1 si el comerciante no cumplió su obligación de información con arreglo al artículo 4, apartado 1, puntos 8 y 10.

[...]»

20 El artículo 18 de la FAGG dispone lo siguiente:

«1. El consumidor no ostentará un derecho de desistimiento en el caso de los contratos a distancia o celebrados fuera del establecimiento relativos a:

1) servicios, cuando el comerciante —sobre la base de una solicitud expresa del consumidor conforme al artículo 10 y de la confirmación del consumidor de que es consciente de la pérdida de su derecho de desistimiento con el total cumplimiento del contrato— haya comenzado la

prestación del servicio antes de expirar el plazo de desistimiento conforme al artículo 11 y lo haya prestado en su totalidad.

[...]

- 3) bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados;

[...]».

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

- 21 De la resolución de remisión se desprende que, el 22 de diciembre de 2016, MS y AS, consumidores en el sentido de la Directiva 2011/83, celebraron con NK, arquitecto y comerciante en el sentido de dicha Directiva, fuera de los locales mercantiles de la misma, un contrato relativo a la realización de un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción.
- 22 El 2 de febrero de 2017, NK transmitió a MS y a AS el plano de construcción elaborado, un resumen sumario de los costes y una factura de 3 780 euros por el servicio prestado.
- 23 Mediante correo electrónico de 12 de febrero de 2017, MS y AS comunicaron a NK su insatisfacción en cuanto a la calidad de dicho servicio, informándole además de que ponían fin inmediatamente a la relación profesional y de que desistían de los trabajos de planificación encomendados.
- 24 NK interpuso una demanda ante el Bezirksgericht Graz-Ost (Tribunal de Distrito de Graz-Este, Austria) solicitando que se condenara a MS y a AS a pagarle honorarios por los servicios de planificación prestados. En su demanda, NK sostuvo, con carácter principal, que la FAGG no era aplicable al contrato de arquitecto celebrado con ellos, ya que los servicios prestados se referían a la construcción de un edificio nuevo y, por consiguiente, estaban comprendidos en la excepción prevista en el artículo 1, apartado 2, punto 7, de la FAGG. En cualquier caso, NK alegó, para el supuesto de que la FAGG fuera aplicable, que MS y AS carecían, en virtud del artículo 18, apartado 1, punto 3, de la FAGG, de derecho de desistimiento respecto a dicho contrato, ya que este último presuponía la elaboración de planos claramente personalizados en función de sus necesidades. Por último, NK precisó que los planos elaborados eran bienes, en el sentido del artículo 2, puntos 3 y 4, de la Directiva 2011/83.
- 25 MS y AS solicitaron que se desestimara la demanda, señalando que la FAGG era aplicable al contrato controvertido en el litigio principal. En efecto, además de que el artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83 —transpuesto al ordenamiento jurídico austriaco por el artículo 1, apartado 2, punto 7, de la FAGG— se refiere a los servicios de construcción y no a los de planificación, los contratos de arquitecto no se mencionan en la serie de contratos excluidos del ámbito de aplicación de esta Directiva, según figura en su considerando 26.
- 26 MS y AS subrayaron que, al no haber cumplido NK sus obligaciones de información en virtud del artículo 4, apartado 1, puntos 8 y 10, de la FAGG, el plazo de desistimiento de catorce días previsto en el artículo 11, apartado 1, de la FAGG se prorrogó doce meses con arreglo al artículo 12, apartado 1, de la FAGG, de modo que el desistimiento ejercido el 12 de febrero de 2017 era válido. Añaden que NK comenzó la ejecución del contrato antes de que expirara el plazo de desistimiento, sin exigir a los demandados que solicitasen expresamente el cumplimiento contractual anticipado conforme al artículo 10 de la FAGG. Por último, sostienen que la obligación de MS y de AS de pagar un importe proporcional en caso de desistimiento, tal como prevé el artículo 16, apartado 1, de la FAGG, no existe, dado que NK incumplió sus obligaciones de información. Por ello MS y AS no se consideran obligados a asumir el pago de retribución alguna.
- 27 Mediante sentencia de 12 de junio de 2018, el Bezirksgericht Graz-Ost (Tribunal de Distrito de Graz-Este) desestimó la demanda de NK en su totalidad. En efecto, dicho órgano jurisdiccional consideró que el contrato controvertido en el litigio principal estaba comprendido en el ámbito de aplicación de la FAGG, ya que no tenía por objeto la construcción de un edificio nuevo, en el sentido del artículo 1,

apartado 2, punto 7, de esta. Consideró asimismo que, con arreglo al artículo 18, apartado 1, punto 3, de la FAGG, MS y AS no disponían de un derecho de desistimiento, en la medida en que el plano de construcción de la vivienda individual debía elaborarse según los deseos específicos de los interesados. No obstante, dicho órgano jurisdiccional declaró que, al no haberse cumplido las obligaciones de información recogidas en el artículo 4, apartado 1, puntos 8 y 10, de la FAGG, MS y AS no debían asumir el pago de la retribución a la que se refiere el artículo 16, apartado 1, de la FAGG.

28 NK interpuso un recurso de apelación contra dicha sentencia ante el Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz (Tribunal Regional de lo Civil de Graz, Austria).

29 En primer lugar, el órgano jurisdiccional remitente alberga dudas sobre si un contrato relativo a los servicios de un arquitecto consistentes en realizar un proyecto de edificio nuevo con vistas a su construcción está comprendido en el concepto de «contrato para la construcción de edificios nuevos», en el sentido del artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83. En favor de una respuesta afirmativa puede aducirse que, para la construcción de un edificio nuevo, siempre es necesaria la realización de un proyecto y la elaboración de planos de construcción, de modo que un contrato relativo a los servicios de planificación necesarios para un proyecto de construcción necesariamente forma parte de los servicios ligados a la construcción de un edificio nuevo. Sin embargo, una respuesta negativa a esta cuestión podría apoyarse en que, si la prestación principal en virtud de un contrato de arquitecto únicamente consiste en la elaboración de planos, tal prestación no está comprendida, en sentido estricto, en la construcción de un edificio.

30 Si se adoptara la respuesta negativa y, en consecuencia, la FAGG se aplicara al litigio principal, procedería a continuación determinar si MS y AS desistieron legítimamente del contrato controvertido en el litigio principal y si deben pagar una retribución por los servicios ya prestados por NK. En este contexto se plantea, en particular, la cuestión de si dicho contrato está comprendido en la categoría de los contratos relativos al «suministro de bienes confeccionados según las especificaciones del consumidor o claramente personalizados», para los que el artículo 16, letra c), de la Directiva 2011/83 excluye todo derecho de desistimiento.

31 Dadas estas circunstancias, el Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz (Tribunal Regional de lo Civil de Graz) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) Un contrato entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el arquitecto debe realizar (únicamente) el proyecto de una nueva vivienda individual con vistas a su construcción, en particular elaborar planos, ¿es un contrato “para la construcción de edificios nuevos” en el sentido del artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva [2011/83]?

2) En caso de respuesta negativa a la primera cuestión:

¿Constituye un contrato entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el arquitecto se compromete a realizar el proyecto de una nueva vivienda unifamiliar con vistas a su construcción según las exigencias y los deseos de sus clientes y, en ese contexto, debe elaborar planos, un contrato para el “suministro de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados” en el sentido de los artículos 16, letra c), y 2, puntos 3 y 4, de la Directiva [2011/83]?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Sobre la primera cuestión prejudicial

32 Mediante su primera cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83 debe interpretarse en el sentido de que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete únicamente a realizar, para el segundo, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, constituye un contrato para la construcción de edificios nuevos, en el sentido de dicha disposición.

- 33 Conforme a su artículo 3, apartado 3, letra f), la Directiva 2011/83 no se aplicará, en particular, a los contratos para la construcción de edificios nuevos.
- 34 Procede señalar de entrada que el concepto de «contrato para la construcción de edificios nuevos» no está definido en la citada Directiva.
- 35 No obstante, el considerando 26 de la Directiva 2011/83 indica que los contratos para, en particular, la construcción de nuevos edificios o la transformación sustancial de edificios existentes, y los que tienen por objeto, por ejemplo, ventas de bienes inmuebles que aún no se han realizado o el alquiler con derecho a compra, ya son objeto de una serie de requisitos específicos en la legislación nacional y que deben quedar excluidos del ámbito de aplicación de esa Directiva al no ser apropiadas para ellos las disposiciones de la misma. Dicho considerando precisa a este respecto que una transformación sustancial de un edificio existente es una transformación comparable a la construcción de un nuevo edificio, por ejemplo, cuando solo se conserva la fachada del viejo edificio.
- 36 En cambio, según ese mismo considerando, los contratos de servicios relativos, en particular, a la construcción de anexos de edificios (por ejemplo, un garaje o una veranda) y los relativos a la reparación y renovación de edificios distintas de la transformación sustancial deben estar incluidos en el ámbito de aplicación de la Directiva 2011/83, al igual que los contratos relativos a los servicios de un agente inmobiliario y los contratos de alquiler de locales que no vayan a ser utilizados como vivienda.
- 37 En sus observaciones escritas, NK se apoya en el considerando 26 de la Directiva 2011/83 para sostener que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, como el controvertido en el litigio principal, en virtud del cual el primero se compromete únicamente a realizar, para el segundo, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, constituye un contrato para la construcción de edificios nuevos, en el sentido del artículo 3, apartado 3, letra f), de dicha Directiva, quedando por ello excluido del ámbito de aplicación de la misma.
- 38 No puede acogerse esta argumentación.
- 39 En efecto, como resulta del artículo 1 de la Directiva 2011/83, en relación con los considerandos 3, 4 y 7 de esta, la citada Directiva pretende lograr un nivel elevado de protección a los consumidores. Además, en las políticas de la Unión, la protección de los consumidores, que se encuentran en una posición de inferioridad con respecto a los comerciantes, por cuanto debe considerárseles menos informados, económicamente más débiles y jurídicamente menos experimentados que aquellos, está consagrada en el artículo 169 TFUE y en el artículo 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (sentencia de 27 de marzo de 2019, *slewo*, C-681/17, EU:C:2019:255, apartado 32 y jurisprudencia citada).
- 40 Por otra parte, cuando los términos que han de interpretarse figuran en una disposición que constituye una excepción a un principio o, más específicamente, a normas del Derecho de la Unión destinadas a proteger a los consumidores, deben interpretarse de manera estricta (véanse, en este sentido, las sentencias de 10 de marzo de 2005, *EasyCar*, C-336/03, EU:C:2005:150, apartado 21; de 27 de marzo de 2019, *slewo*, C-681/17, EU:C:2019:255, apartado 34, y de 12 de marzo de 2020, *Verbraucherzentrale Berlin*, C-583/18, EU:C:2020:199, apartado 27).
- 41 De ello se deduce que el artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83, en la medida en que excluye del ámbito de aplicación de la misma los contratos para la construcción de edificios nuevos, debe interpretarse de manera estricta.
- 42 A este respecto, en la medida en que el tenor de esta disposición se refiere expresamente a los contratos para la «construcción de edificios nuevos», el objeto de tales contratos debe ser necesariamente la construcción de un edificio nuevo. Del considerando 26 de la Directiva 2011/83 se desprende que las disposiciones de esta última, como sus artículos 9 a 16 sobre el derecho de desistimiento, no son apropiadas para los contratos de esta naturaleza.
- 43 Pues bien, un contrato en virtud del cual el arquitecto se compromete únicamente a realizar, para el consumidor, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, el cual nunca puede ir

seguido de una construcción efectiva, se sitúa con demasiada antelación con respecto al proceso de construcción de un edificio nuevo para poder estar comprendido en el concepto de «contrato para la construcción de edificios nuevos», en el sentido del artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83.

- 44 En el presente asunto, de los autos que obran en poder del Tribunal de Justicia se desprende que NK se limitó, de conformidad con el contrato controvertido en el litigio principal, a realizar para MS y AS un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, elaborando planos al efecto. Además, el órgano jurisdiccional remitente ha formulado sus cuestiones prejudiciales partiendo de la base de que la función del arquitecto estuvo limitada a esa tarea.
- 45 En estas circunstancias, un contrato como el controvertido en el litigio principal no puede considerarse un contrato para la construcción de un edificio nuevo.
- 46 Por otra parte, excluir del ámbito de aplicación de la Directiva 2011/83 todos los contratos de servicios de arquitecto vinculados a la construcción de edificios nuevos, como los contratos en virtud de los cuales el arquitecto se compromete únicamente a realizar, para el consumidor, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, aun a falta de un vínculo estrecho entre tales contratos y la construcción efectiva de edificios nuevos, solo podría resultar de una interpretación amplia del artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83, por lo que sería contrario al objetivo de dicha Directiva.
- 47 Por consiguiente, aunque es cierto que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete únicamente a realizar, para el segundo, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, puede preceder a la futura construcción de un edificio nuevo, no por ello tal contrato puede considerarse un contrato para la construcción de un edificio nuevo, en el sentido del artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83.
- 48 Habida cuenta de todas las consideraciones anteriores, procede responder a la primera cuestión prejudicial que el artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83 debe interpretarse en el sentido de que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete únicamente a realizar, para el segundo, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, no constituye un contrato para la construcción de edificios nuevos, en el sentido de dicha disposición.

Sobre la segunda cuestión prejudicial

- 49 Mediante su segunda cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si los artículos 2, puntos 3 y 4, y 16, letra c), de la Directiva 2011/83 deben interpretarse en el sentido de que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete a realizar para el segundo, según las exigencias y los deseos de este último, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, constituye un contrato de suministro de bienes confeccionados según las especificaciones del consumidor o claramente personalizados, en el sentido de esta última disposición.
- 50 A este respecto, procede recordar que los artículos 9 a 16 de la Directiva 2011/83 conceden al consumidor un derecho de desistimiento a raíz, en particular, de la celebración de un contrato fuera del establecimiento, en el sentido del artículo 2, punto 8, de dicha Directiva, y establecen las condiciones y el modo de ejercicio de ese derecho (véase, en este sentido, la sentencia de 7 de agosto de 2018, Verbraucherzentrale Berlin, C-485/17, EU:C:2018:642, apartado 32).
- 51 El objeto de estas disposiciones está expuesto, en particular, en el considerando 21 de la citada Directiva, con arreglo al cual, cuando se encuentra fuera del establecimiento mercantil del comerciante, el consumidor puede estar sometido a presión psicológica o verse enfrentado a un elemento de sorpresa, independientemente de que haya solicitado o no la visita del comerciante (véase, en este sentido, la sentencia de 7 de agosto de 2018, Verbraucherzentrale Berlin, C-485/17, EU:C:2018:642, apartado 33).

- 52 De conformidad con el artículo 9, apartado 1, de la Directiva 2011/83, salvo en los casos en que sean aplicables las excepciones previstas en su artículo 16, el consumidor dispondrá de un plazo de catorce días para desistir de un contrato celebrado fuera del establecimiento, sin incurrir, en particular, en gastos distintos de los previstos en los artículos 13, apartado 2, y 14 de dicha Directiva.
- 53 Del artículo 12, letra a), de la Directiva 2011/83 se desprende que el ejercicio del derecho de desistimiento extingue la obligación de las partes de ejecutar el contrato celebrado fuera del establecimiento.
- 54 No obstante, el artículo 16 de dicha Directiva establece excepciones al derecho de desistimiento, en particular en el supuesto, contemplado en la letra c), de ese artículo, de los contratos celebrados fuera del establecimiento relativos al suministro de bienes confeccionados según las especificaciones del consumidor o claramente personalizados.
- 55 En sus observaciones escritas, NK sostiene que esta excepción al derecho de desistimiento es aplicable en el caso de autos, en la medida en que los planos de construcción de que se trata en el litigio principal pertenecen a esa categoría de bienes.
- 56 A este respecto, el artículo 16, letra c), de la Directiva 2011/83, que constituye una excepción al derecho de desistimiento, como disposición del Derecho de la Unión que limita los derechos concedidos para proteger a los consumidores, es de interpretación estricta, según se desprende de la jurisprudencia recordada en el apartado 40 de la presente sentencia.
- 57 De las definiciones enunciadas en el artículo 2, puntos 3 y 4, de la Directiva 2011/83 resulta que el concepto de «bienes elaborados conforme a las especificaciones del consumidor» debe entenderse referido a bienes muebles tangibles, no prefabricados y para cuya elaboración sea determinante una elección o decisión individual por parte del consumidor.
- 58 Es cierto que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete a realizar para el segundo, según las exigencias y los deseos de este último, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, implica necesariamente la elaboración, por parte del arquitecto, de planos de construcción que se entregan a continuación al consumidor con el fin de que este pueda utilizarlos para obras de construcción posteriores. Tales planos pueden facilitarse como documentos en papel o en forma de archivos digitales. En el primer caso constituyen objetos muebles tangibles realizados por el arquitecto sobre la base de las indicaciones y de las elecciones del consumidor.
- 59 Es igualmente cierto que tal contrato tiene como objeto principal la realización, por parte del arquitecto, de una prestación intelectual consistente en la realización de un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, resultando la entrega de los planos como bienes meramente secundaria en relación con la prestación principal que ha de realizarse.
- 60 Por consiguiente, no puede considerarse que un contrato como el controvertido en el litigio principal tenga por objeto el suministro de bienes confeccionados según las especificaciones del consumidor o claramente personalizados, en el sentido del artículo 16, letra c), de la Directiva 2011/83.
- 61 En cambio, tal contrato está comprendido en el concepto de «contrato de servicios», para el que dicha Directiva también establece, en su artículo 16, letra a), una excepción al derecho de desistimiento una vez que el servicio haya sido completamente ejecutado, cuando la ejecución haya comenzado, con previo consentimiento expreso del consumidor y con el reconocimiento por su parte de que es consciente de que, una vez que el contrato haya sido completamente ejecutado por el comerciante, habrá perdido su derecho de desistimiento.
- 62 En efecto, el concepto de «contrato de servicios» se define en el artículo 2, punto 6, de la Directiva 2011/83 de manera amplia, como todo contrato, con excepción de un contrato de venta, en virtud del cual el comerciante provee o se compromete a proveer un servicio al consumidor y el consumidor pague o se comprometa a pagar su precio. Del tenor de esta disposición se desprende que este concepto debe entenderse en el sentido de que incluye todos los contratos que no estén comprendidos en el concepto de «contrato de venta» definido en el artículo 2, punto 5, de dicha Directiva (véase, en este

sentido, la sentencia de 12 de marzo de 2020, Verbraucherzentrale Berlin, C-583/18, EU:C:2020:199, apartado 22).

63 Pues bien, un contrato como el controvertido en el litigio principal, que tiene como único objeto la realización de un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción, no se refiere a la transferencia de la propiedad de bienes, en el sentido del artículo 2, punto 5, de la Directiva 2011/83.

64 En el caso de autos, no parece que concurren los requisitos de aplicación de la excepción al derecho de desistimiento prevista en el artículo 16, letra a), de la Directiva 2011/83, a saber, el previo consentimiento expreso del consumidor acerca de la prestación del servicio de que se trata, por una parte, y la información facilitada por el comerciante sobre el ejercicio del derecho de desistimiento, por otra parte, extremo que, no obstante, corresponde comprobar al órgano jurisdiccional remitente.

65 Habida cuenta de todas las consideraciones anteriores, procede responder a la segunda cuestión prejudicial que los artículos 2, puntos 3 y 4, y 16, letra c), de la Directiva 2011/83 deben interpretarse en el sentido de que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete a realizar para el segundo, según las exigencias y los deseos de este último, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, no constituye un contrato de suministro de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados.

Costas

66 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional remitente, corresponde a este resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Sexta) declara:

- 1) **El artículo 3, apartado 3, letra f), de la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, debe interpretarse en el sentido de que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete únicamente a realizar, para el segundo, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, no constituye un contrato para la construcción de edificios nuevos, en el sentido de dicha disposición.**
- 2) **Los artículos 2, puntos 3 y 4, y 16, letra c), de la Directiva 2011/83 deben interpretarse en el sentido de que un contrato celebrado entre un arquitecto y un consumidor, en virtud del cual el primero se compromete a realizar para el segundo, según las exigencias y los deseos de este último, un proyecto de vivienda individual con vistas a su construcción y, en este contexto, a elaborar planos, no constituye un contrato de suministro de bienes confeccionados conforme a las especificaciones del consumidor o claramente personalizados.**

Firmas

* Lengua de procedimiento: alemán.