

## TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

*Sentencia de 12 de diciembre de 2024**Sala Novena**Asunto. n.º C-725/23*

## SUMARIO:

**Lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Operaciones entre empresas. Arrendamiento mercantil. Concepto de “cantidad adeudada”. Refacturación de alquileres y gastos conexos.**

Un contrato cuya prestación característica consiste en la cesión remunerada del uso temporal de un bien inmueble, como el contrato de **arrendamiento de un local profesional**, constituye una operación comercial que da lugar a una prestación de servicios, en el sentido de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, siempre que se efectúe entre empresas o entre empresas y poderes públicos.

De una **interpretación literal del concepto de «cantidad adeudada»** que figura en el artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7 se desprende que no puede limitarse al importe abonado como contraprestación por la prestación principal de la relación contractual, interpretación confirmada por el contexto en el que se inscribe esta disposición y por el objetivo de la Directiva 2011/7. Por lo que se refiere, por un lado, a este contexto, el artículo 1, apartado 2, de dicha Directiva establece que esta se aplica a todos los pagos efectuados como contraprestación en operaciones comerciales, sin distinguir entre los destinados a remunerar la prestación principal del contrato y los destinados a otros fines, como los pagos destinados a reembolsar los gastos que ha efectuado el acreedor para ejecutar el contrato. Por otro lado, en lo que atañe a la finalidad de la Directiva 2011/7, procede recordar que, a tenor de su artículo 1, apartado 1, esta Directiva pretende luchar contra la morosidad en las operaciones comerciales a fin de asegurar el funcionamiento adecuado del mercado interior, fomentando de este modo la competitividad de las empresas y, en particular, de las pequeñas y medianas empresas. El legislador de la Unión tuvo en cuenta que esa morosidad influye negativamente en la liquidez de esas empresas, complica su gestión financiera y afecta también a la competitividad de esas empresas y a su rentabilidad, al verse obligadas a solicitar financiación exterior.

Interpretar el concepto de «cantidad adeudada» en el sentido de que se refiere únicamente a la cantidad destinada a remunerar la prestación principal del contrato equivaldría a **limitar indebidamente el ámbito de aplicación de dicha Directiva** y exponer al acreedor a las consecuencias perjudiciales de la morosidad respecto de las demás cantidades adeudadas por el deudor en virtud del mismo contrato. Tal interpretación resultaría contraria al objetivo de desalentar a los deudores de incurrir en morosidad.

En virtud de lo expuesto, el Tribunal de Justicia declara que:

El artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, debe interpretarse en el sentido de que el **concepto de «cantidad adeudada»** que en él se menciona comprende, además de la cantidad que el deudor está obligado a pagar como contraprestación de la prestación principal realizada por el acreedor en ejecución del contrato celebrado entre ambos, las cantidades que el deudor se ha comprometido, en virtud de ese contrato, a reembolsar al acreedor por los gastos que este haya efectuado y que estén relacionados con la ejecución de dicho contrato.

En el asunto C-725/23

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Sąd Rejonowy Katowice — Wschód w Katowicach (Tribunal de Distrito de Katowice-Este en Katowice, Polonia), mediante resolución de 9 de octubre de 2023, recibida en el Tribunal de Justicia el 27 de noviembre de 2023, en el procedimiento entre

**M. sp. z o.o. I. S.K.A.**

Síguenos en...



y

**R. W.,**

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Novena),

integrado por el Sr. N. Jääskinen (Ponente), Presidente de Sala, y el Sr. M. Condinanzi y la Sra. R. Frendo, Jueces;

Abogado General: Sr. A. Rantos;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos;

consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre de M. sp. z o.o. I. S.K.A., por la Sra. A. Kuleszyńska, radca prawny;

- en nombre del Gobierno polaco, por el Sr. B. Majczyna, en calidad de agente;

- en nombre de la Comisión Europea, por el Sr. M. Ioan, la Sra. D. Milanowska y el Sr. M. Owsiany-Hornung, 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 del artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (DO 2011, L 48, p. 1).

**2.** Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre M. sp. z o.o. I. S.K.A. (en lo sucesivo, «M.») y R. W. que tiene por objeto el cobro por M. de facturas relativas a gastos relacionados con la ocupación de un local comercial que soportó M., pero que contractualmente correspondían a R. W.

### **Marco jurídico**

3. Los considerandos 3, 8, 9 y 19 de la Directiva 2011/7 exponen:

«(3) En las operaciones comerciales entre agentes económicos o entre agentes económicos y poderes públicos muchos pagos se efectúan después del plazo acordado en el contrato o establecido en las condiciones generales de la contratación. Aunque ya se hayan suministrado los bienes o se hayan prestado los servicios, las facturas correspondientes se pagan con mucho retraso respecto al plazo previsto. Esta morosidad influye negativamente en la liquidez de las empresas, complica su gestión financiera y afecta a su competitividad y rentabilidad cuando se ven obligadas a solicitar financiación exterior. El riesgo de esta influencia negativa aumenta drásticamente en períodos de crisis económica, al hacerse más difícil la obtención de financiación.

[...]

(8) Conviene que el ámbito de la presente Directiva se limite a los pagos efectuados como contraprestación en operaciones comerciales. [...]

(9) La presente Directiva debe regular todas las operaciones comerciales con independencia de si se llevan a cabo entre empresas públicas o privadas o entre estas y los poderes públicos [...]

[...]

Síguenos en...

(19) Es necesario compensar adecuadamente a los acreedores por los costes de cobro debidos a la morosidad para desalentar esta práctica. Los costes de cobro deben incluir los costes administrativos y una compensación por los gastos internos derivados de la morosidad, para los que la presente Directiva debe establecer una cantidad fija mínima acumulable con el interés de demora. La compensación en forma de una cantidad fija debe tener como objetivo limitar los costes administrativos e internos ligados al cobro. La compensación por los costes de cobro debe fijarse sin perjuicio de las disposiciones nacionales en virtud de las cuales un tribunal nacional pueda reconocer el derecho del acreedor a una indemnización adicional por los daños y perjuicios relacionados con la morosidad del deudor.»

4. El artículo 1, apartados 1 y 2, de esta Directiva dispone lo siguiente:

«1. El objeto de la presente Directiva es la lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales a fin de asegurar el funcionamiento adecuado del mercado interior, fomentando de este modo la competitividad de las empresas y, en particular, de las [pequeñas y medianas empresas].

2. La presente Directiva se aplicará a todos los pagos efectuados como contraprestación en operaciones comerciales.»

5. El artículo 2 de la citada Directiva está redactado en los siguientes términos:

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

1) “operaciones comerciales”: las realizadas entre empresas o entre empresas y poderes públicos que den lugar a la entrega de bienes o a la prestación de servicios a cambio de una contraprestación;

[...]

8) “cantidad adeudada”: el importe principal que debe pagarse en el plazo contractual o legal establecido, incluidos los impuestos, tasas, derechos o costes especificados en la factura o en la solicitud de pago equivalente;

[...]».

6. A tenor del artículo 3, apartado 1, de la misma Directiva:

«Los Estados miembros velarán por que, en las operaciones comerciales entre empresas, el acreedor tenga derecho a intereses de demora, sin necesidad de aviso de vencimiento, en los casos en que se den las condiciones siguientes:

- a) el acreedor ha cumplido sus obligaciones contractuales y legales, y
- b) el acreedor no ha recibido la cantidad adeudada a tiempo, a menos que el retraso no sea imputable al deudor.»

7. El artículo 6, apartado 1, de la Directiva 2011/7 establece:

«Los Estados miembros se asegurarán de que, en los casos en que resulte exigible el interés de demora en las operaciones comerciales con arreglo [al artículo 3], el acreedor tenga derecho a cobrar al deudor, como mínimo, una cantidad fija de 40 [euros].»

### **Litigio principal y cuestión prejudicial**

8. El 3 de julio de 2019, las partes del litigio principal celebraron un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido de un local profesional sito en Polonia. Según el contrato, R. W. debía pagar a M.:

- el precio del alquiler incrementado con el impuesto sobre el valor añadido;

Síguenos en...



- los gastos por servicios públicos (calefacción, gas, electricidad, etc.) y otros gastos soportados por el arrendador en relación con la prestación de estos servicios, y
- una cantidad mensual a tanto alzado correspondiente a una contribución a las cargas, gastos y costes asociados al bien inmueble, en particular las cargas comunes del inmueble y los impuestos municipales.

9. El 13 de septiembre de 2019, las partes suscribieron un anexo al contrato, ampliando su objeto a otro local profesional.

10. Mediante escrito de 28 de mayo de 2020, M. comunicó a R. W. la resolución del contrato de arrendamiento con efecto inmediato.

11. Ante el Sąd Rejonowy Katowice — Wschód w Katowicach (Tribunal de Distrito de Katowice-Este en Katowice, Polonia), que es el órgano jurisdiccional remitente, M. reclama a R. W. el pago de veintiséis facturas impagadas, de las cuales ocho correspondían al alquiler, once a los servicios públicos y siete a la cantidad a tanto alzado adeudada por la contribución del arrendatario a todas las cargas, gastos y costes relacionados con el inmueble, así como una cantidad a tanto alzado de 40 euros por cada factura impagada a su vencimiento.

12. El órgano jurisdiccional remitente señala que del artículo 1, apartado 2, de la Directiva 2011/7, interpretado a la luz de su considerando 8, se desprende que el ámbito de aplicación de esa Directiva se limita a los pagos efectuados «como contraprestación en operaciones comerciales», pero que dicha Directiva no define el propio concepto de «contraprestación».

13. No obstante, según el citado órgano jurisdiccional, si hubiera de considerarse que el ámbito de aplicación de la Directiva 2011/7 se extiende únicamente a los pagos efectuados «como contraprestación en operaciones comerciales», debería deducirse que el concepto de «cantidad adeudada», en el sentido de su artículo 2, punto 8, se refiere únicamente al importe destinado a remunerar la propia prestación del acreedor, es decir, el suministro de un bien o la prestación de un servicio, y no incluye los pagos efectuados con otros fines, como el reembolso de los gastos u otros costes efectuados por el acreedor en la ejecución del contrato, cuando estos elementos sean independientes en virtud de dicho contrato.

14. El órgano jurisdiccional remitente señala, no obstante, que de tal interpretación se desprendería que, cuando el contrato obliga al deudor a reembolsar, en beneficio del acreedor, tales gastos o costes, la morosidad, que tiene como consecuencia que el acreedor deba soportar, al menos temporalmente, dichos costes en lugar del deudor, puede tener efectos negativos sobre la situación financiera de dicho acreedor, lo que resultaría contrario al objetivo perseguido por la Directiva 2011/7, que es luchar contra este tipo de situaciones, que son perjudiciales para la competitividad y la rentabilidad de las empresas en el mercado interior.

15. En esas circunstancias, el Sąd Rejonowy Katowice — Wschód w Katowicach (Tribunal de Distrito de Katowice-Este en Katowice) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la siguiente cuestión prejudicial:

«¿Debe interpretarse el artículo 2, punto 8, de la [Directiva 2011/7] en el sentido de que incluye en su ámbito de aplicación, además del importe principal abonado por la prestación característica en una relación contractual que comporta la entrega de un bien o la prestación de un servicio, el reembolso de los gastos soportados en la ejecución del contrato a cuyo pago se comprometió contractualmente el deudor?»

### **Sobre la cuestión prejudicial**

16. Con carácter preliminar, procede recordar que, con arreglo al artículo 1, apartado 2, de la Directiva 2011/7, esta se aplica a todos los pagos efectuados como contraprestación en «operaciones comerciales», que son, con arreglo a la definición contenida en el artículo 2, punto 1, de esta Directiva, «las realizadas entre empresas o entre empresas y poderes públicos que den lugar a la entrega de bienes o a la prestación de servicios a cambio de una contraprestación». Esta disposición debe interpretarse a la luz de los considerandos 8 y 9 de dicha Directiva, de los que se desprende que está destinada a ser aplicada a todos los pagos efectuados como

contraprestación en operaciones comerciales, incluidas las que se lleven a cabo entre empresas privadas, y excluyendo las operaciones llevadas a cabo con consumidores y otros tipos de pagos (sentencia de 13 de enero de 2022, *New Media Development & Hotel Services*, C-327/20, EU:C:2022:23, apartado 31 y jurisprudencia citada).

**17.** El Tribunal de Justicia ya ha determinado que el artículo 2, punto 1, de la Directiva 2011/7 debe interpretarse en el sentido de que un contrato cuya prestación característica consiste en la cesión remunerada del uso temporal de un bien inmueble, como el contrato de arrendamiento de un local profesional, constituye una operación comercial que da lugar a una prestación de servicios, en el sentido de esa disposición, siempre que se efectúe entre empresas o entre empresas y poderes públicos [sentencia de 9 de julio de 2020, *RL (Directiva lucha contra la morosidad)*, C-199/19, EU:C:2020:548, apartado 41].

**18.** En el caso de autos, de la petición de decisión prejudicial se desprende que M. y R. W. son empresas y que actuaron en el ejercicio de su actividad profesional. Por lo tanto, sin perjuicio de la comprobación que lleve a cabo el órgano jurisdiccional remitente, el contrato de arrendamiento controvertido en el litigio principal constituye una operación comercial en el sentido de la Directiva 2011/7 y, en consecuencia, los pagos efectuados como contraprestación en esa operación están comprendidos en el ámbito de aplicación de dicha Directiva.

**19.** Mediante su cuestión prejudicial, el órgano jurisdiccional remitente solicita, en esencia, que se dilucide si el artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7 debe interpretarse en el sentido de que el concepto de «cantidad adeudada» que en él se menciona comprende, además de la cantidad que el deudor está obligado a pagar como contraprestación de la prestación principal realizada por el acreedor en ejecución del contrato celebrado entre ambos, las cantidades que el deudor se ha comprometido, en virtud de ese contrato, a reembolsar al acreedor por los gastos que este haya efectuado y que estén relacionados con la ejecución de dicho contrato.

**20.** Para determinar el alcance de una disposición del Derecho de la Unión, hay que tener en cuenta tanto sus términos como su contexto y sus finalidades (sentencia de 29 de septiembre de 2015, *Gmina Wrocław*, C-276/14, EU:C:2015:635, apartado 25 y jurisprudencia citada).

**21.** El artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7 define el concepto de «cantidad adeudada» como «el importe principal que debe pagarse en el plazo contractual o legal establecido, incluidos los impuestos, tasas, derechos o costes especificados en la factura o en la solicitud de pago equivalente».

**22.** Pues bien, por lo que respecta a la interpretación literal de dicha disposición, procede señalar que los términos utilizados por el legislador de la Unión dan al concepto de «cantidad adeudada» un alcance amplio.

**23.** En efecto, por una parte, el uso por el legislador de la expresión «incluidos» indica que pretendió elaborar una lista no exhaustiva de varios elementos que podrían estar comprendidos en el concepto de «cantidad adeudada». Por otra parte, el hecho de que tal lista incluya, en particular, «los impuestos, tasas, derechos o costes» tiende a demostrar que el legislador de la Unión también pretendió abarcar importes distintos del principal pagado como contraprestación por la prestación característica de la relación contractual, pero que, no obstante, están vinculados a ella y que el deudor se ha comprometido a reembolsar.

**24.** Así pues, de una interpretación literal del concepto de «cantidad adeudada» que figura en el artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7 se desprende que no puede limitarse al importe abonado como contraprestación por la prestación principal de la relación contractual.

**25.** Esta interpretación se ve confirmada por el contexto en el que se inscribe esta disposición y por el objetivo de la Directiva 2011/7.

**26.** Por lo que se refiere, por un lado, a este contexto, el artículo 1, apartado 2, de dicha Directiva establece que esta se aplica a todos los pagos efectuados como contraprestación en operaciones comerciales, sin distinguir entre los destinados a remunerar la prestación principal

del contrato y los destinados a otros fines, como los pagos destinados a reembolsar los gastos que ha efectuado el acreedor para ejecutar el contrato.

**27.** Por otro lado, en lo que atañe a la finalidad de la Directiva 2011/7, procede recordar que, a tenor de su artículo 1, apartado 1, esta Directiva pretende luchar contra la morosidad en las operaciones comerciales a fin de asegurar el funcionamiento adecuado del mercado interior, fomentando de este modo la competitividad de las empresas y, en particular, de las pequeñas y medianas empresas.

**28.** Del considerando 3 de dicha Directiva se desprende que el legislador de la Unión tuvo en cuenta que esa morosidad influye negativamente en la liquidez de esas empresas, complica su gestión financiera y afecta también a la competitividad de esas empresas y a su rentabilidad, al verse obligadas a solicitar financiación exterior (véase, en ese sentido, la sentencia de 20 de octubre de 2022, BFF Finance Iberia, C-585/20, EU:C:2022:806, apartado 35).

**29.** En efecto, del artículo 1, apartado 1, de la Directiva 2011/7, interpretado a la luz de su considerando 3, se desprende que esta no solo pretende desalentar la morosidad, evitando que sea económicamente provechosa para el deudor a causa de los bajos intereses aplicados o de la no aplicación de intereses en tal situación, sino también proteger eficazmente al acreedor frente a dicha morosidad, garantizándole una compensación lo más completa posible por los costes de cobro que haya efectuado. A este respecto, el considerando 19 de esa Directiva enuncia que los costes de cobro deben incluir también los costes administrativos y una compensación por los gastos internos derivados de la morosidad y que la compensación en forma de una cantidad fija debe tener como objetivo limitar los costes administrativos e internos ligados al cobro [sentencias de 20 de octubre de 2022, BFF Finance Iberia, C-585/20, EU:C:2022:806, apartado 36 y jurisprudencia citada; de 1 de diciembre de 2022, DOMUS-Software, C-370/21, EU:C:2022:947, apartado 27, y de 1 de diciembre de 2022, X (Suministros de material médico), C-419/21, EU:C:2022:948, apartado 36].

**30.** Desde este punto de vista, interpretar el concepto de «cantidad adeudada» que figura en el artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7 en el sentido de que se refiere únicamente a la cantidad destinada a remunerar la prestación principal del contrato equivaldría a limitar indebidamente el ámbito de aplicación de dicha Directiva y exponer al acreedor a las consecuencias perjudiciales de la morosidad respecto de las demás cantidades adeudadas por el deudor en virtud del mismo contrato. Tal interpretación resultaría contraria al objetivo de desalentar a los deudores de incurrir en morosidad, establecido en el artículo 1, apartado 1, de la Directiva 2011/7, interpretado a la luz del considerando 19.

**31.** Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede responder a la cuestión prejudicial planteada que el artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7 debe interpretarse en el sentido de que el concepto de «cantidad adeudada» que en él se menciona comprende, además de la cantidad que el deudor está obligado a pagar como contraprestación de la prestación principal realizada por el acreedor en ejecución del contrato celebrado entre ambos, las cantidades que el deudor se ha comprometido, en virtud de ese contrato, a reembolsar al acreedor por los gastos que este haya efectuado y que estén relacionados con la ejecución de dicho contrato.

### **Costas**

**32.** 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 Novena) declara:

**El artículo 2, punto 8, de la Directiva 2011/7/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, debe interpretarse en el sentido de que el**

Síguenos en...



concepto de «cantidad adeudada» que en él se menciona comprende, además de la cantidad que el deudor está obligado a pagar como contraprestación de la prestación principal realizada por el acreedor en ejecución del contrato celebrado entre ambos, las cantidades que el deudor se ha comprometido, en virtud de ese contrato, a reembolsar al acreedor por los gastos que este haya efectuado y que estén relacionados con la ejecución de dicho contrato.

Firmas

Fuente sitio en internet del Tribunal de Justicias

Síguenos en...

