Recopilación de la Jurisprudencia

CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL
SR. HENRIK SAUGMANDSGAARD ØE
presentadas el 30 de abril de 2019[1]

Asuntos acumulados C-708/17 y C-725/17

«EVN Bulgaria Toplofikatsia» EAD
contra
Nikolina Stefanova Dimitrova

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad, Bulgaria)]

y

«Toplofikatsia Sofia» EAD
contra
Mitko Simeonov Dimitrov,
con intervención de:
«Termokomplekt» OOD

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía, Bulgaria)]

«Procedimiento prejudicial — Calefacción urbana — Edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana — Protección de los consumidores — Directiva 2011/83/UE — Artículo 27 — Suministro no solicitado — Normativa nacional que prevé que los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos de calefacción, aun cuando no la utilicen en su vivienda — Eficiencia energética — Directiva 2006/32/CE — Artículo 13, apartado 2 — Directiva 2012/27/UE — Artículo 10, apartado 1 — Facturación de la energía basada en el consumo real — Normativa nacional que prevé que una parte de los gastos de calefacción se reparta entre los copropietarios en proporción al volumen calefactable de su vivienda»

1 Lengua original: francés.

I. Introducción

1. Mediante sendas peticiones de decisión prejudicial, el Rayonen Sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad, Bulgaria) y el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía, Bulgaria) han planteado al Tribunal de Justicia varias cuestiones relativas, en esencia, a la compatibilidad de la normativa búlgara en materia de suministro de energía térmica con la Directiva 2011/83/UE,[2] relativa a los derechos de los consumidores, así como con la Directiva 2006/32/CE,[3] sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos, y la Directiva 2012/27/UE,[4] relativa a la eficiencia energética.

2. Estas peticiones se han presentado en el contexto de litigios entre, por un lado, la sociedad EVN Bulgaria Toplofikatsia EAD (en lo sucesivo, «EVN») y la Sra. Nikolina Stefanova Dimitrova y, por otro, entre la sociedad Toplofikatsia Sofia EAD y el Sr. Mitko Simeonov Dimitrov, en relación con la negativa de estos particulares a abonar sus facturas de calefacción. Estos rechazan las facturas en cuestión al sostener que, si bien su inmueble está alimentado mediante una red de calefacción urbana, no han dado su consentimiento para recibir la calefacción urbana y no la utilizan en sus respectivas viviendas.

3. Las numerosas cuestiones planteadas por los órganos jurisdiccionales remitentes versan en esencia sobre dos problemas. Por un lado, estos órganos jurisdiccionales se preguntan si, en la medida en que prevé que los copropietarios de inmuebles en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana están obligados a contribuir a los gastos de calefacción aun cuando, al igual que la Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov, no la utilicen en su vivienda, la normativa búlgara obliga a los particulares que se hallan en su situación a aceptar un suministro no solicitado de calefacción mediante sistemas urbanos, en infracción del artículo 27 de la Directiva 2011/83.

4. Por otro lado, el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Primera Instancia de Asenovgrad) se pregunta sobre la compatibilidad de la normativa en cuestión, en la medida en que prevé que una parte de estos gastos se reparta entre los copropietarios en proporción al volumen calefactable de su vivienda, con las disposiciones de las Directivas 2006/32 y 2012/27, que obligan a los Estados miembros a garantizar, en determinadas circunstancias, que la factura de la energía enviada a los clientes finales esté «basada en el consumo real».

5. En las presentes conclusiones explicaré los motivos por los que, a mi juicio, las Directivas 2011/83, 2006/32 y 2012/27 no se oponen a dicha normativa nacional.

2 Directiva 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).

3 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2006, sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos y por la que se deroga la Directiva 93/76/CEE del Consejo (DO 2006, L 114, p. 64).

4 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32 (DO 2012, L 315, p. 1).

II. Marco jurídico

A. Derecho de la Unión

1. Derecho del consumo

6. El artículo 3 de la Directiva 2011/83, titulado «Ámbito de aplicación», dispone:

«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. Se aplicará igualmente a los contratos de suministro de agua, gas, electricidad y calefacción mediante sistemas urbanos, incluso por parte de proveedores públicos, en la medida en que esas mercancías se suministren sobre una base contractual.

[…]

5. La presente Directiva no afectará a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en la presente Directiva.»

7. El artículo 27 de esta Directiva, titulado «Suministro no solicitado», dispone:

«Se eximirá al consumidor de toda obligación de entregar contraprestación alguna en caso de suministro no solicitado de bienes, agua, gas, electricidad, calefacción mediante sistemas urbanos, de contenido digital o de prestación de servicios no solicitada, prohibido por el artículo 5, apartado 5, y el anexo I, punto 29, de la Directiva 2005/29/CE. [5] En dicho caso, la falta de respuesta del consumidor a dicho suministro o prestación no solicitada no se considerará consentimiento.»

8. El anexo I de la Directiva 2005/29, titulado «Prácticas comerciales que se consideran desleales en cualquier circunstancia», menciona en su punto 29 el hecho de «exigir el pago inmediato o aplazado, la devolución o la custodia de productos suministrados por el comerciante, pero que no hayan sido solicitados por el consumidor (suministro no solicitado)».

2. Directivas relativas a la eficiencia energética

9. La Directiva 2006/32 fue sustituida, con efectos a partir del 5 de junio de 2014, por la Directiva 2012/27.[6] No obstante, habida cuenta de los períodos comprendidos por los hechos de los asuntos principales, estas dos Directivas son aplicables a ellos.

10. El artículo 13 de la Directiva 2006/32, titulado «Medición y facturación informativa del consumo de energía», disponía:

«1. Los Estados miembros velarán por que, siempre que sea técnicamente posible, financieramente razonable y proporcionado en relación con el ahorro de energía potencial, los clientes finales de electricidad, gas natural, calefacción urbana y/o refrigeración y agua caliente sanitaria reciban contadores individuales a un precio competitivo, que reflejen exactamente el consumo real de energía del cliente final y que proporcionen información sobre el tiempo real de uso.

5 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales») (DO 2005, L 149, p. 22).

6 Sin perjuicio de excepciones que carecen de pertinencia en los presentes asuntos. Véanse el artículo 27, apartado 1, y el artículo 28, apartado 1, de la Directiva 2012/27.

Cuando se sustituya un contador existente, se proporcionará siempre un contador individual a un precio competitivo, salvo que sea técnicamente imposible o no resulte rentable en comparación con los ahorros potenciales estimados a largo plazo. Dichos contadores individuales a un precio competitivo se proporcionarán siempre que se realice una nueva conexión en un edificio nuevo o cuando se lleven a cabo obras de renovación de envergadura, de acuerdo con lo establecido en la Directiva 2002/91/CE. [7]

2. Los Estados miembros velarán por que, en su caso, la facturación realizada por distribuidores de energía, operadores de sistemas de distribución y las empresas minoristas de venta de energía se base en el consumo real de energía, y se presente en términos claros y comprensibles. […]

[…]».

11. El artículo 9 de la Directiva 2012/27, titulado «Contadores», reproduce en su apartado 1 lo dispuesto en el artículo 13, apartado 1, de la Directiva 2006/32. El apartado 3 de dicho artículo 9 establece:

«Cuando se suministren calefacción y refrigeración o agua caliente a un edificio a partir de una red de calefacción urbana o de una fuente central que abastezca varios edificios, se instalará un contador de calor o de agua caliente en el intercambiador de calor o punto de entrega.

En los edificios de apartamentos y polivalentes con una fuente central de calefacción/refrigeración o abastecidos a partir de una red de calefacción urbana o de una fuente central que abastezca varios edificios, se instalarán también contadores de consumo individuales antes del 31 de diciembre de 2016, que midan el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada unidad, siempre que sea técnicamente viable y rentable. Cuando el uso de contadores de consumo individuales no sea técnicamente viable o no sea rentable, para medir la calefacción, se utilizarán calorímetros para medir el consumo de calor de cada radiador, a menos que el Estado miembro interesado demuestre que la instalación de dichos calorímetros no sería rentable. En esos casos, podrán estudiarse métodos alternativos de medición del consumo de calor que sean rentables.

Cuando se trate de edificios de apartamentos que se abastezcan a partir de una red de calefacción o refrigeración urbana, o en los que exista principalmente un sistema común propio de calefacción o de refrigeración, los Estados miembros podrán introducir normas transparentes sobre el reparto de los costes del consumo de potencia térmica o de agua caliente en dichos edificios, con el fin de garantizar la transparencia y exactitud de la medición del consumo individual. Estas normas incluirán, cuando proceda, orientaciones sobre el modo de asignar los costes del calor y/o del agua caliente que se consuma en función de lo siguiente:

a) agua caliente para uso doméstico;

b) calor irradiado por instalaciones del edificio y destinado a calentar las partes comunes (en caso de que las escaleras y los pasillos estén equipados con radiadores);

c) para la calefacción de los apartamentos.»

7 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios (DO 2003, L 1, p. 65).

12. El artículo 10 de la Directiva 2012/27, titulado «Información sobre la facturación», prevé, en su apartado 1:

«Cuando los clientes finales no dispongan de los contadores inteligentes a los que se refieren las Directivas 2009/72/CE [8] y 2009/73/CE, [9] los Estados miembros se asegurarán, a más tardar el 31 de diciembre de 2014, de que la información sobre la facturación sea precisa y se base en el consumo real, de acuerdo con lo dispuesto en el anexo VII, punto 1.1, en todos los sectores cubiertos por la presente Directiva, incluidos los distribuidores de energía, los operadores de sistemas de distribución y las empresas minoristas de venta de energía, cuando sea técnicamente posible y se justifique desde un punto de vista económico.

[…]»

13. El punto 1.1 del anexo VII de la Directiva 2012/27, titulado «Facturación basada en el consumo real», establece:

«A fin de que los clientes finales puedan regular su propio consumo de energía, la facturación debería llevarse a cabo sobre la base del consumo real […]».

B. Derecho búlgaro

14. El artículo 133, apartado 2, de la zakon za energetikata (Ley de Energía) [10] dispone que «la conexión de las instalaciones de clientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal se efectuará con el consentimiento por escrito de los propietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal».

15. El artículo 142, apartado 2, de dicha Ley establece que «la energía térmica destinada a la calefacción de un edificio en régimen de propiedad horizontal se dividirá en calor emitido por la instalación interior, energía térmica destinada a la calefacción de las partes comunes y energía térmica destinada a la calefacción de las viviendas individuales».

16. El artículo 149 a, apartado 1, de la citada Ley dispone que «los clientes de energía térmica en un edificio en propiedad horizontal podrán contratar energía térmica de un proveedor elegido con el acuerdo por escrito de los copropietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal».

17. El artículo 149 b de esta misma Ley precisa el contenido del contrato escrito previsto en caso de venta de energía térmica por un proveedor a clientes que residen en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

8 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad y por la que se deroga la Directiva 2003/54/CE (DO 2009, L 211, p. 55).

9 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de julio de 2009, sobre normas comunes para el mercado interior del gas natural y por la que se deroga la Directiva 2003/55/CE (DO 2009, L 211, p. 94).

10 DV n.º 107, de 9 de diciembre de 2003.

18. A tenor del artículo 153, apartados 1, 2 y 6, de la Ley de Energía:

«1. Todos los propietarios y titulares de un derecho real sobre el uso de un bien en un edificio en régimen de propiedad horizontal conectado a la subestación de abonado o a una sección autónoma de ella serán clientes de energía térmica y estarán obligados a instalar calorímetros para medir el consumo de energía térmica, previstos en el artículo 140, apartado 1, punto 2, de los radiadores que se encuentran en su vivienda y a pagar los gastos relativos al consumo de energía térmica conforme a las condiciones y modalidades establecidas mediante el Decreto en cuestión, previsto en el artículo 36, apartado 3.

2. Si los propietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del edificio en régimen de propiedad horizontal y que estén conectados a la subestación de abonado o a una sección autónoma de ella no desean ser clientes de energía térmica destinada a la calefacción o al agua caliente, estarán obligados a declararlo por escrito ante la empresa de transporte de energía térmica y a solicitar el cese del suministro de energía térmica destinada a la calefacción o al agua caliente de esta subestación de abonado o de una sección autónoma de ella.

[…]

6. Los clientes que residan en un edificio en régimen de propiedad horizontal que supriman el abastecimiento de energía térmica de los radiadores que se encuentren en su vivienda seguirán siendo clientes de energía térmica en cuanto atañe al calor emitido por la instalación interior y por los radiadores ubicados en las partes comunes del edificio.»

19. El naredba za toplosnabdyavaneto (Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana), n.º 16-334, de 6 de abril de 2007, establece las modalidades y condiciones técnicas relativas a la calefacción urbana, la gestión operativa del sistema de calefacción, la conexión de los productores y clientes a la red de calefacción urbana, la distribución, la suspensión y la eliminación de la conexión al sistema de calefacción urbana.

20. Del artículo 61, apartado 1, de este Decreto se desprende que, respecto a los edificios en régimen de propiedad horizontal, el reparto de consumo de energía térmica entre los copropietarios/clientes de energía deberá efectuarse de conformidad con las normas previstas en el método recogido en el anexo de dicho Decreto (en lo sucesivo, «método previsto por el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana»).

21. El punto 6.1.3. del método previsto por el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana establece que «la cantidad de energía térmica […] emitida por la instalación interior se repartirá en proporción al volumen calefactable de cada vivienda conforme al plano de planta».

III. Litigios principales y cuestiones prejudiciales

A. Asunto C-708/17

22. La Sra. Dimitrova es propietaria de un apartamento en un edificio en régimen de propiedad horizontal situado en la ciudad de Plovdiv (Bulgaria). Este inmueble está equipado con una instalación interior de calefacción y de agua caliente [11] conectada a una red de calefacción urbana. [12] A través de esta red, EVN suministra a dicho inmueble la energía térmica utilizada para la calefacción y el agua caliente sanitaria.

23. Una tercera sociedad, encargada de la medición y del reparto, entre los diferentes copropietarios, del consumo de energía térmica del inmueble en cuestión, atribuyó a la vivienda de la Sra. Dimitrova, en virtud del método previsto en el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana, un consumo por un valor de 266,25 levas búlgaras (BGN) (aproximadamente 136 euros) por el período comprendido entre el 1 de noviembre de 2012 y el 30 de abril de 2015.

24. Dado que la Sra. Dimitrova no abonó este importe, EVN presentó, el 12 de julio de 2016, una solicitud de requerimiento de pago ante el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad), la cual fue estimada por ese órgano jurisdiccional.

25. La Sra. Dimitrova formuló oposición a este requerimiento. EVN interpuso a continuación un recurso ante el mismo órgano jurisdiccional por el que solicitaba que se declarase la existencia de su crédito y se condenase a la interesada al pago de intereses de demora y de los intereses legales. La Sra. Dimitrova impugna el crédito en cuestión en este contexto. Sostiene, en particular, que no existe una relación obligacional entre ella y EVN. La Sra. Dimitrova discute igualmente las facturas que le han sido remitidas, debido a que no reflejan su consumo real de energía térmica, en vulneración de lo previsto en el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32.

26. En estas circunstancias, el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) ¿Se opone el artículo 13, [apartado] 2, de la Directiva [2006/32] a la posibilidad de que la compañía del sistema de calefacción urbana exija la retribución de la energía térmica consumida, emitida por la instalación de un edificio en propiedad horizontal, que es alimentada con un sistema de calefacción urbana, proporcionalmente al volumen calefactable de cada vivienda conforme al plano de planta, sin tener en cuenta la cantidad de energía térmica efectivamente emitida en cada "vivienda"?

2) ¿Es compatible con el artículo 27 de la Directiva [2011/83] una normativa nacional que obliga a los consumidores propietarios de viviendas en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal a pagar la retribución de la energía térmica no utilizada pero suministrada por la instalación del edificio alimentada con un sistema de calefacción urbana, cuando han dejado de utilizar energía térmica al haber suprimido los calefactores de sus viviendas o al haber inhabilitado los empleados de la compañía del sistema de calefacción urbana, a petición suya, la posibilidad técnica de que el radiador emita calor?

11 Esto es, un conjunto de conductos e instalaciones de distribución y de suministro de energía térmica, incluidas las tuberías verticales de calefacción que atraviesan cada vivienda.

12 En las presentes conclusiones, los términos «energía térmica» y «calefacción» serán sinónimos, al igual que las expresiones «red de calefacción urbana» y «red de calefacción».

3) ¿Constituye dicha normativa nacional una práctica comercial desleal a los efectos de la Directiva [2005/29]?»

B. Asunto C-725/17

27. El Sr. Dimitrov es propietario de una vivienda en un edificio en propiedad horizontal situado en la ciudad de Sofía (Bulgaria). Este inmueble está equipado con una instalación interior de calefacción y de agua caliente conectada a una red de calefacción urbana. Toplofikatsia Sofia suministra a dicho inmueble, a través de la citada red, la energía térmica utilizada para la calefacción y el agua caliente sanitaria.

28. Toplofikatsia Sofia interpuso una demanda contra el Sr. Dimitrov ante el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) por la que solicitaba que se declarase la existencia de un crédito correspondiente al suministro de calefacción por el período comprendido entre el 1 de mayo de 2014 y el 30 de abril de 2016, así como a los gastos de la sociedad «Termokomplekt» OOD, que se hizo cargo de la medición y del reparto del consumo de energía térmica del inmueble. El Sr. Dimitrov alega en este marco que no existe una relación obligacional entre él y Toplofikatsia Sofia, puesto que no han firmado contrato escrito alguno y él no ha utilizado la calefacción urbana en su vivienda.

29. En estas circunstancias, el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) La Directiva [2011/83] excluye de su ámbito de aplicación las disposiciones del Derecho contractual tradicional en relación con la celebración de contratos, pero ¿excluye también la regulación de esta forma extremadamente atípica, establecida por ley, de nacimiento de relaciones contractuales?

2) En caso de que la Directiva [2011/83] no excluya una regulación propia en este caso: ¿Se trata de un contrato a efectos del artículo 5 de la Directiva o de algo distinto? Tanto si se trata de un contrato como si no se trata de un contrato: ¿Es aplicable la Directiva al presente caso?

3) ¿Está comprendido en la Directiva [2011/83] este tipo de contratos de hecho con independencia de cuándo se hayan constituido, o solo es aplicable la Directiva a las viviendas de nueva adquisición o (aún más estrictamente) solo a las viviendas de nueva construcción (es decir, instalaciones de usuario que soliciten la conexión a la red de suministro de calefacción urbana)?

4) En caso de que sea aplicable la Directiva: ¿Infringe la normativa nacional el artículo 5, apartado 1, letra f), [de esta Directiva,] en relación con el apartado 2 [de dicho artículo], que establecen el derecho o la posibilidad de principio de resolver la relación jurídica?

5) En caso de que sea preciso celebrar un contrato: ¿Está sujeto dicho contrato a una forma determinada, y qué contenido ha de tener la información que debe facilitarse al consumidor (en este caso, a cada propietario individual de una vivienda, y no a la comunidad de propietarios)? ¿Afecta al nacimiento de la relación jurídica el hecho de no facilitar en tiempo oportuno dicha información?

6) ¿Es precisa una solicitud expresa, es decir, una declaración de voluntad formal por parte del consumidor, para ser parte en tal relación jurídica?

7) En caso de que se haya celebrado un contrato, ya sea formalmente o no, ¿forma parte del objeto del contrato la calefacción de las partes comunes del edificio (en particular, la escalera), y ha solicitado el consumidor la prestación de servicios en relación con dichas zonas cuando por su parte no ha formulado ninguna petición expresa ni lo ha hecho siquiera la comunidad de vecinos en su

conjunto (por ejemplo, si han sido suprimidos los radiadores, lo cual se presume que es así en la mayor parte de los casos, pues los peritos no mencionan radiador alguno en las parte comunes del edificio)?

8) ¿Es relevante (o implica alguna diferencia) en cuanto a la condición de consumidor del propietario que ha solicitado la calefacción de las partes comunes del edificio el hecho de que se haya suprimido en su vivienda el suministro de calor?»

IV. Procedimiento ante el Tribunal de Justicia

30. Las resoluciones de remisión están fechadas el 6 de diciembre de 2017 (C-708/17) y el 5 de diciembre de 2017 (C-725/17). Fueron recibidas en el Tribunal de Justicia, respectivamente, el 19 y el 27 del mismo mes.

31. Mediante resolución del Presidente del Tribunal de Justicia de 8 de febrero de 2018, se ordenó la acumulación de los asuntos C-708/17 y C-725/17, habida cuenta de su conexión, a los efectos de las fases escrita y oral del procedimiento, así como de la sentencia.

32. EVN, Toplofikatsia Sofia, la Sra. Dimitrova, el Gobierno lituano y la Comisión Europea presentaron observaciones escritas ante el Tribunal de Justicia. Estas mismas partes, con excepción del Gobierno lituano, estuvieron representadas en la vista celebrada el 12 de diciembre de 2018.

V. Análisis

A. Sobre la competencia del Tribunal de Justicia y la admisibilidad de las cuestiones prejudiciales

33. EVN alega que el Tribunal de Justicia no es competente para responder a la tercera cuestión prejudicial planteada por el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) en el asunto C-708/17. En efecto, a su juicio, mediante dicha cuestión, este órgano jurisdiccional no solicita al Tribunal de Justicia que interprete el Derecho de la Unión, sino que declare la existencia de una práctica comercial desleal, tarea esta que incumbe a las instituciones nacionales.

34. No comparto este punto de vista. En mi opinión, nada impide a un órgano jurisdiccional nacional solicitar al Tribunal de Justicia, en el marco de una remisión prejudicial, que se pronuncie sobre la calificación de una situación fáctica concreta en cuanto práctica comercial desleal, en el sentido de la Directiva 2005/29, siempre que aquel proceda a la comprobación y apreciación de los hechos necesarios. En efecto, la calificación, a la luz del Derecho de la Unión, de hechos cuya existencia declara probada un órgano jurisdiccional nacional supone una interpretación de dicho Derecho, para la cual el Tribunal de Justicia es competente en el marco del procedimiento establecido en el artículo 267 TFUE. [13]

13 Véase, en este sentido, la sentencia de 20 de diciembre de 2017, Asociación Profesional Élite Taxi (C-434/15, EU:C:2017:981), apartado 20 y jurisprudencia citada. Dicho esto, a mi juicio, esta cuestión debe examinarse conjuntamente con las relativas a la Directiva 2011/83 (véase la nota 36 de las presentes conclusiones).

35. EVN rechaza, por otro lado, la admisibilidad del conjunto de las cuestiones prejudiciales planteadas por el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) en el asunto C-725/17. Según esta sociedad, dicho órgano jurisdiccional remitente no ha formulado ninguna cuestión sobre la que pueda pronunciarse el Tribunal de Justicia. En su opinión, ese órgano jurisdiccional tampoco ha proporcionado explicaciones sobre las razones que le han llevado a preguntarse sobre el alcance de las disposiciones del Derecho de la Unión cuya interpretación solicita o sobre el vínculo que establece entre estas disposiciones y la legislación nacional aplicable al litigio de que conoce.

36. En mi opinión, esta objeción también debe descartarse. Las cuestiones del Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) versan en esencia sobre la interpretación de la Directiva 2011/83. Este órgano jurisdiccional ha señalado en su resolución de remisión las razones por las que esta Directiva es pertinente en el litigio del que conoce y ha expuesto que alberga dudas sobre la compatibilidad de las disposiciones de la Ley de Energía con, en particular, el artículo 27 de esta Directiva. Sus cuestiones cumplen, pues, las exigencias aplicables en materia de admisibilidad. [14]

B. Sobre el fondo

1. Consideraciones preliminares

37. Los presentes asuntos versan, en esencia, sobre el reparto de los gastos de calefacción en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción mediante sistemas urbanos. [15]

38. La Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov son propietarios de apartamentos que forman parte de inmuebles similares. Las sociedades demandantes en los asuntos principales, EVN y Toplofikatsia Sofia, son los distribuidores de energía [16] que suministran a estos edificios, mediante las redes de calor a las que están conectados, la energía térmica utilizada para la calefacción y el agua caliente sanitaria. Esta energía se distribuye dentro de dichos inmuebles mediante una instalación interior de calefacción y de agua caliente compuesta por una subestación de abonado [17] y un conjunto de conductos y de instalaciones de distribución, incluidas las tuberías verticales que atraviesan cada vivienda.

39. El suministro de calefacción y de agua caliente sanitaria está regulado en Bulgaria por la Ley de Energía y el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana. Esta normativa prevé que, cuando un inmueble está abastecido a partir de una red de calefacción urbana, cada uno de los copropietarios cuya vivienda esté conectada a la instalación interior de calefacción y de agua caliente estará obligado a contribuir a los gastos correspondientes a la energía térmica suministrada a ese inmueble. [18]

40. A este respecto, dicha normativa establece que esos gastos se reparten entre los copropietarios separando la energía térmica utilizada como agua caliente sanitaria y la destinada a la calefacción, al tiempo que esta última se subdivide en calor irradiado por la instalación interior (es decir, las pérdidas de calor de la red de distribución interna), calor utilizado para la calefacción de las partes comunes (escaleras, vestíbulos de entrada, sótanos comunes, etc.) y calor utilizado para la calefacción

14 Estas exigencias se recogen, en particular, en el artículo 94 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia.

15 Como prevé el considerando 25 de la Directiva 2011/83, la calefacción mediante sistemas urbanos consiste en el suministro de calor, por ejemplo en forma de vapor o agua caliente, a partir de una fuente central de producción a través de un sistema de transmisión y distribución a múltiples edificios, a efectos de calefacción.

16 En el sentido del artículo 2, punto 20, de la Directiva 2012/27.

17 Esta subestación comprende el intercambiador en el que se realiza la transferencia de energía entre la red de calefacción urbana y la red de distribución interna del inmueble (véase el artículo 135, apartado 1, de la Ley de Energía). Se corresponde con el punto de entrega del calor por los distribuidores y está equipada con un contador que permite medir la cantidad de calefacción suministrada al edificio. No obstante, de la resolución de remisión en el asunto C-725/17 se desprende que el inmueble en cuestión en dicho asunto es un inmueble de gran altura, equipado con dos circuitos de distribución, cada uno de los cuales dispone de una subestación de abonado.

18 Véase el artículo 153, apartado 1, de la Ley de Energía.

de las partes privativas.[19] Mientras que la calefacción y el agua caliente utilizadas en las partes privativas se facturan en función del consumo efectivo de cada uno, el calor irradiado por la instalación interior y el utilizado para la calefacción de las partes comunes se reparten entre los copropietarios en proporción al volumen calefactable de su vivienda tal como se indica en el plano de planta.[20]

41. La Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov no utilizan la calefacción ni el agua caliente sanitaria comunes en sus respectivas viviendas y rechazan estar obligados, pese a ello, a contribuir a los gastos de la calefacción utilizada en el inmueble, en particular a los correspondientes al calor irradiado por la instalación interior.[21] Alegan, a este respecto, que las disposiciones de la Ley de Energía son contrarias al Derecho del consumo de la Unión (sección 2).

42. Por lo demás, la Sra. Dimitrova rechaza la regla de reparto de los gastos relativos al calor irradiado por la instalación interior prevista por el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana, la cual, al estar basada en el criterio del volumen calefactable de las viviendas, no tiene en cuenta la cantidad de energía efectivamente consumida por cada copropietario, a diferencia de las exigencias establecidas en la normativa de la Unión en materia de eficiencia energética (sección 3).

43. Por último, he de precisar que los presentes asuntos no suponen ni mucho menos casos aislados. La cuestión de la contribución a los gastos de calefacción urbana de los copropietarios que han renunciado a utilizarla en su vivienda genera, según la información contenida en las resoluciones de remisión y en la proporcionada por las partes, litigios masivos ante los tribunales búlgaros. Estos litigios ponen al descubierto una verdadera crisis social vinculada al precio de la energía en Bulgaria. Una parte significativa del parque inmobiliario búlgaro está compuesto por inmuebles mal aislados en el plano térmico, construidos antes de 1989, en una época en la que el precio de la energía estaba estrechamente controlado por el Estado. Desde entonces, según las estadísticas mencionadas por la Comisión, este precio se ha multiplicado por 25 en ese Estado miembro, de suerte que la calefacción urbana se ha convertido en algo inaccesible para muchos hogares.

2. Sobre la Directiva 2011/83 (cuestiones prejudiciales segunda y tercera planteadas en el asunto C-708/17 y conjunto de las cuestiones planteadas en el asunto C-725/17)

44. Las cuestiones prejudiciales segunda y tercera planteadas en el asunto C-708/17 y el conjunto de las cuestiones prejudiciales planteadas en el asunto C-725/17 versan en esencia sobre la compatibilidad de las disposiciones de la Ley de Energía que regulan el suministro de energía térmica en los edificios en propiedad horizontal con el Derecho del consumo de la Unión. Estas disposiciones pueden resumirse del modo siguiente.

19 Véanse los artículos 140 a y 142, apartado 2, de la Ley de Energía.

20 Véase el punto 6.1.3. del método previsto por el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana.

21 Ha quedado probado que el asunto C-708/17 versa únicamente sobre el calor emitido por la instalación del edificio. A este respecto, el representante de la Sra. Dimitrova declaró en la vista que la vivienda en cuestión se halla actualmente desocupada y que las partes comunes de su inmueble no están calefactadas. La resolución de remisión se basa igualmente en la premisa según la cual la Sra. Dimitrova ordenó la retirada de sus radiadores. No obstante, su representante indicó que se hallan en su ubicación y están utilizables. En cualquier caso, este detalle no tiene, en mi opinión, incidencia alguna en la interpretación solicitada. Las cosas están menos claras en cuanto atañe al Sr. Dimitrov. La resolución de remisión en el asunto C-725/17 señala que este no utiliza la calefacción en su vivienda, pero que se le ha facturado en tal concepto una cierta cantidad de calefacción. Esta resolución hace referencia también a los gastos relacionados con el calor irradiado por la instalación del edificio. Por último, menciona los radiadores instalados en las partes comunes del inmueble, mientras que la séptima cuestión formulada en este asunto se basa en la premisa de que no existen.

45. La conexión de la instalación interior de un edificio en propiedad horizontal a una red de calefacción urbana requiere el consentimiento por escrito de los copropietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del inmueble en cuestión. [22] Esta conexión da lugar a un contrato [23] y el suministro de energía térmica al inmueble está sujeto a condiciones generales. [24]

46. Cuando un inmueble está conectado a una red de calefacción urbana, el artículo 153, apartado 1, de la Ley de Energía prevé que todos los propietarios (o titulares de un derecho real como el usufructo o un derecho de uso) de las partes privativas conectadas a la instalación interior serán clientes de energía térmica. En tal condición, están obligados a contribuir a los gastos correspondientes a la energía térmica utilizada en el inmueble, en las condiciones y modalidades previstas en el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana. Lo mismo se observará respecto a los propietarios, como la Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov, que no eran copropietarios en el momento en que se adoptó la decisión de conexión.

47. Cada copropietario podrá optar por no utilizar en su apartamento la energía térmica así suministrada, apagando sus radiadores. [25] En cambio, de conformidad con el artículo 153, apartado 6, de la Ley de Energía, los copropietarios que hayan renunciado a la calefacción en su vivienda seguirán obligados a abonar una parte de los gastos de calefacción del inmueble, a saber, los correspondientes al calor emitido por la instalación interior y la utilizada para la calefacción de las partes comunes. Así ocurrirá hasta la eliminación de la conexión del inmueble a la red de calefacción urbana (que supone la resolución del contrato de suministro de calefacción urbana), la cual requiere asimismo el acuerdo por escrito de los copropietarios que representen cuando menos las dos terceras partes de la propiedad del inmueble en cuestión. [26] Ha quedado probado que los copropietarios de los inmuebles en cuestión en los asuntos principales no han tomado tal decisión.

48. La Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov, a cuya opinión se adhieren los órganos jurisdiccionales remitentes, consideran esta situación incompatible con el Derecho del consumo de la Unión, en particular con el artículo 27 de la Directiva 2011/83. A su juicio, en particular, la Ley de Energía impone a los copropietarios que no utilizan la calefacción urbana en su vivienda contratar un «suministro no solicitado» de la citada calefacción, en el sentido de esta disposición. Pues bien, dicha disposición establece, en la materia, un recurso contractual (*remedy*): ante tal suministro, «se eximirá al consumidor de toda obligación de entregar contraprestación alguna».

49. Las críticas de la Sra. Dimitrova y del Sr. Dimitrov se centran en los apartados 1 y 6 del artículo 153 de la Ley de Energía. Por un lado, se discute el hecho de que, de conformidad con el primer apartado, la obligación de cada copropietario de contribuir a los gastos de calefacción y de agua caliente comunes no se deriva de la celebración de un contrato entre este y el distribuidor, sino que existe por el mero hecho de ser propietario de un apartamento conectado a la instalación interior. En particular, los propietarios que no formaban parte de la propiedad horizontal en la época en que se adoptó la decisión de conexión del inmueble a la red de calefacción urbana no han «solicitado» nunca beneficiarse de la calefacción urbana. Por otro lado, censuran el hecho de que el segundo apartado obligue a los copropietarios que hayan apagado o retirado los radiadores de sus apartamentos a contribuir a los gastos de calefacción del inmueble, pese a que, al actuar de tal modo, indicaron claramente su voluntad de renunciar a la calefacción urbana.

22 Artículo 133, apartado 2, de la Ley de Energía.

23 Artículos 149 a y 149 b de la Ley de Energía. Estas disposiciones prevén que la compra de energía térmica, acordada por los copropietarios, dará lugar a un contrato escrito con un proveedor que, por cuanto entiendo, será, ya el propio distribuidor de energía térmica, como parece ocurrir en los asuntos principales (EVN para Plovdiv y Toplofikatsia Sofia para Sofía), ya una tercera empresa que haya celebrado un contrato con este distribuidor para el suministro de la energía contratada.

24 Artículo 150 de la Ley de Energía. Estas condiciones generales son definidas por los distribuidores, aprobadas por una comisión administrativa y deben ser publicadas cuando menos en un diario de tirada nacional y otro de tirada local.

25 Incluso recurriendo a una solución más radical, consistente en retirar sus radiadores.

26 Artículo 153, apartados 2 y 3, de la Ley de Energía.

50. Habida cuenta de cuanto precede, en mi opinión, para proporcionar una respuesta útil a los órganos jurisdiccionales remitentes, cabe agrupar las cuestiones segunda y tercera planteadas en el asunto C-708/17 y el conjunto de las cuestiones planteadas en el asunto C-725/17 en una única cuestión, consistente en saber si la Directiva 2011/83 se opone a una normativa nacional que prevé que, en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana, los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos de calefacción del inmueble, pese a no haber solicitado individualmente el suministro de calefacción urbana y aun cuando no la utilicen en su vivienda.

51. En primer lugar, antes de pronunciarse sobre esta cuestión, convendría comprobar si la Directiva 2011/83 es aplicable en los asuntos principales. [27] A este respecto, he de recordar que, como dispone el artículo 3, apartado 1, esta Directiva se aplica, en las condiciones y en la medida fijadas en sus disposiciones, «a los contratos celebrados entre un comerciante y un consumidor», incluidos «los contratos de suministro de agua, gas, electricidad y calefacción mediante sistemas urbanos, incluso por parte de proveedores públicos, en la medida en que esas mercancías se suministren sobre una base contractual». Además, dicha Directiva se aplica, de conformidad con su artículo 28, apartado 2, únicamente a los «contratos celebrados después del 13 de junio de 2014».

52. No obstante, no creo que sea necesario abordar este problema en profundidad en el presente asunto. A tal respecto, de las resoluciones de remisión se desprende que, en Derecho búlgaro, el suministro de calefacción y de agua caliente sanitaria a los edificios en propiedad horizontal mediante una red de calefacción da lugar a un contrato, que la comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica [28] y que cada copropietario es considerado un cliente final obligado a pagar los gastos de la energía térmica utilizada en el inmueble. [29] Por consiguiente, cabe proceder sobre la premisa de que sí existe, a efectos de la Directiva 2011/83, un «contrato para el suministro de calefacción mediante sistemas urbanos» que vincula a un «profesional» (el proveedor/distribuidor) y a un «consumidor» (cada copropietario) y que esta Directiva es aplicable *ratione temporis*, [30] sin que se deba abordar con detalle estos diversos aspectos, y ello es tanto más cierto cuanto que, a mi juicio, esta Directiva no se opone manifiestamente a una normativa como la del artículo 153, apartados 1 y 6, de la Ley de Energía.

53. *En primer lugar*, he de recordar que, como señala su artículo 3, apartado 5, la Directiva 2011/83 «no afectará a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional, por ejemplo a las normas sobre validez, formalización o efectos de los contratos, en la medida en que esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en la presente Directiva». [31]

27 Por cuanto yo entiendo, tal es el objeto de las cuestiones prejudiciales segunda, tercera y octava en el asunto C-725/17.

28 Véanse, asimismo, sobre este aspecto, las conclusiones de la Abogada General Kokott presentadas en el asunto Kerr (C-25/18, EU:C:2019:86), apartado 43.

29 Véase el punto 46 de las presentes conclusiones. Ha de señalarse, a este respecto, que el legislador de la Unión ha querido distinguir, en la reciente Directiva (UE) 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27 (DO 2018, L 328, p. 210), que no es aplicable todavía, entre «clientes finales» y «usuarios finales». Los «usuarios finales» son, de conformidad con el nuevo artículo 10 *bis*, introducido por la Directiva 2018/2002, en particular, las personas físicas o jurídicas que ocupen un edificio individual o una unidad de un edificio de apartamentos o edificio polivalente que se abastezca de calefacción, refrigeración o agua caliente sanitaria a partir de una fuente central y que no tengan un contrato directo o individual con el proveedor de energía. En cambio, los «clientes finales» son las personas *directamente vinculadas al proveedor*.

30 Pese a que, como subraya el Gobierno lituano, ello resulte muy dudoso a la vista del período en el que se produjeron los hechos de los asuntos principales.

31 Véase también, en este sentido, el considerando 14 de la Directiva 2011/83. De igual modo, el artículo 3, apartado 2, de la Directiva 2005/29 dispone que esta última se entenderá sin perjuicio del Derecho contractual y, en particular, de las normas relativas a la validez, la formación o el efecto de los contratos.

54. Pues bien, los apartados 1 y 6 del artículo 153 de la Ley de Energía versan precisamente sobre la formación, la validez y los efectos del contrato de suministro de energía respecto a cada copropietario y sobre las modalidades de resolución de este contrato. [32] Dichos apartados prevén, en esencia, que cada copropietario estará vinculado al distribuidor de energía y estará obligado, en tal concepto, a contribuir a los gastos de calefacción (hasta que la conexión sea resuelta por acuerdo de una mayoría cualificada de copropietarios). En suma, de conformidad con estas disposiciones, existe, en tanto no se haya adoptado esta decisión de poner fin a la conexión, un *contrato válido y efectivo* entre, por un lado, la Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov y, por otro, los distribuidores. Las disposiciones de la Directiva 2011/83 no pueden poner en cuestión este estado de cosas, puesto que la formación, la validez y los efectos de los contratos no son precisamente, en principio, cuestiones armonizadas por esta Directiva. [33] Esta no impone, pues, en principio, exigencias de fondo o de forma para la celebración y validez de tal contrato, ni siquiera para su resolución. [34]

55. Debo admitir que la mera constatación del carácter limitado de la armonización efectuada por la Directiva 2011/83 no basta para responder a la cuestión planteada. En efecto, el artículo 27 de dicha Directiva, relativo a los suministros no solicitados, trata, en cierta medida, sobre la formación de las relaciones contractuales. [35]

56. En lo tocante al concepto de «suministro no solicitado», el artículo 27 de la Directiva 2011/83 remite al anexo I, punto 29, de la Directiva 2005/29. [36] Este número define el «suministro no solicitado» como el hecho de que el comerciante exija, en particular, el pago inmediato o aplazado de productos por él suministrados, pero que no hayan sido solicitados por el consumidor. Dicho artículo 27 establece asimismo que la falta de respuesta del consumidor a tal suministro no solicitado no se considerará consentimiento. [37]

57. En Derecho de la Unión, los suministros no solicitados habían dado lugar inicialmente a una disposición de la Directiva 97/7/CE, relativa a la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia, [38] que la Directiva 2011/83 sustituyó. La idea era luchar contra la práctica consistente en que un profesional enviara a un consumidor un producto concreto indicando que, si no le era devuelto en un plazo determinado, el profesional consideraría que su oferta de venta había sido aceptada y reclamaría al consumidor el pago del precio —dicho con otras palabras, *forzar el*

32 Ciertamente, los apartados 1 y 6 del artículo 153 de la Ley de Energía no son, hablando con exactitud, «disposiciones generales» de Derecho de los contratos, en el sentido de normas de Derecho común aplicables a todo tipo de contratos. A mi juicio, esta objeción subyace a la primera cuestión prejudicial planteada en el asunto C-725/17. No obstante, a efectos de la exclusión prevista en el artículo 3, apartado 5, de la Directiva 2011/83, el carácter general o especial de la norma no importa tanto como su objeto: siempre que una disposición nacional regule una cuestión comprendida por naturaleza en el Derecho de los contratos (formación, validez, causa, objeto, etc.), no quedará comprendida, en principio, en el ámbito de aplicación de esta Directiva.

33 Ha de recordarse a este respecto que, en su propuesta de Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre derechos de los consumidores [COM(2008) 0614 final], la Comisión había proyectado una armonización completa del Derecho de los contratos celebrados con consumidores. El legislador de la Unión procedió finalmente a una armonización claramente más limitada, dirigida a determinados contratos concretos y a cuestiones específicas: introducción de una obligación general de información, refundición y uniformización de las obligaciones de información y del derecho de desistimiento en materia de contratos a distancia y de los contratos celebrados fuera del establecimiento, etc.

34 Esta interpretación no ha sido cuestionada por las disposiciones citadas por el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) en su resolución de remisión. A este respecto, el artículo 5, apartado 1, letra f), de la Directiva 2011/83 no regula la cuestión de la ruptura de la relación contractual, sino únicamente la obligación del comerciante de proporcionar al consumidor *la información* sobre las condiciones de resolución del contrato, previstas en el Derecho nacional. De igual modo, los artículos 7, apartado 1, y 8, apartado 1, de la Directiva 2011/83, además del hecho de que se aplican respectivamente a los contratos celebrados fuera del establecimiento y a los contratos a distancia y, por tanto, a los contratos de suministro de calefacción urbana, se limitan a regular la *forma en que debe facilitarse esta información*.

35 De ahí la precisión, recogida en el artículo 3, apartado 5, de la Directiva 2011/83, según la cual esta Directiva no afectará a las disposiciones generales del Derecho contractual nacional «en la medida en que» esos aspectos generales del Derecho contractual no estén regulados en dicha Directiva.

36 Así pues, no procede, a mi juicio, pronunciarse de forma autónoma sobre la Directiva 2005/29, como solicita el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) mediante su tercera cuestión. En efecto, esta se plantea, en mi opinión, a efectos de la aplicación del recurso (*remedy*) previsto en el artículo 27 de la Directiva 2011/83.

37 El artículo 27 de la Directiva 2011/83 ha sido transpuesto en términos análogos mediante el artículo 62 de la zakon za zashtita na potrebitelite (Ley de Protección de los Consumidores) (DV n.º 99, de 9 de diciembre de 2005).

38 Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 1997, relativa a la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia (DO 1997, L 144, p. 19). Se trataba del artículo 9 de dicha Directiva.

consentimiento del consumidor a la compra—. Al dispensar a este último de toda contraprestación en caso de un suministro no solicitado y al precisar que su silencio no se considerará consentimiento, el artículo 27 de la Directiva 2011/83 *prohíbe que un contrato se forme válidamente a raíz de tal práctica*. En tal medida, esta disposición armoniza el Derecho nacional de los contratos.[39]

58. Dicho esto, una de las condiciones esenciales de la calificación de suministro no solicitado, en el sentido del artículo 27 de la Directiva 2011/83, es el hecho de que el suministro en cuestión no ha sido solicitado *previa y expresamente* por el consumidor. Además, esta disposición está dirigida a impedir que *un comerciante* imponga al consumidor una relación contractual.

59. Pues bien, en el caso de autos, *por un lado*, el suministro de energía controvertido no ha sido realizado a iniciativa de un comerciante, sino de conformidad con las prescripciones del legislador búlgaro. Con arreglo a la Ley de Energía, el distribuidor de energía térmica está obligado a conectar a los clientes que lo soliciten a su red de calefacción[40] y a abastecer de energía térmica los inmuebles conectados. Tengo serias dudas de que un suministro realizado en virtud de una obligación legal pueda ser calificado de «suministro no solicitado» en el sentido del artículo 27 de la Directiva 2011/83.[41]

60. *Por otro lado*, y en cualquier caso, el suministro de calefacción se deriva ciertamente *de una solicitud expresa y previa*. Todo copropietario está vinculado al distribuidor desde el momento en que una mayoría cualificada de ellos ha dado su consentimiento expreso por escrito a este suministro. En realidad, la Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov rechazan que una cierta mayoría de copropietarios pueda comprometer al conjunto de ellos (incluidas las personas que se convierten posteriormente en propietarias) y que sea necesaria la misma mayoría para renunciar a todo suministro de energía térmica al edificio.

61. El artículo 153, apartados 1 y 6, de la Ley de Energía, lejos de establecer un suministro no solicitado, se inscribe en una «situación de grupo» compleja, la copropiedad de bienes inmuebles. A este respecto, he de recordar que los inmuebles sujetos al estatuto de la propiedad horizontal, como los controvertidos en los asuntos principales, comprenden partes privativas que son objeto de un derecho de propiedad exclusivo y partes comunes sujetas a un régimen de indivisión forzosa, de las que cada copropietario posee necesariamente una cuota-parte. Estas partes comunes son en principio indisociables y están afectadas al uso y al disfrute de todos, por lo que están sujetas a una administración organizada sobre la base de decisiones adoptadas por una cierta mayoría de copropietarios.[42] Tal régimen es indispensable para permitir una gestión eficaz de estas partes comunes: una regla de unanimidad haría que fuera impracticable.

39 Por lo demás, como se ha señalado en el punto 48 de las presentes conclusiones, este artículo ofrece al consumidor un recurso (*remedy*) contractual.

40 Véase el artículo 133, apartado 1, de la Ley de Energía.

41 Ciertamente, ello plantea la cuestión, inédita, de si la prohibición de suministros no solicitados, tal como está prevista en el artículo 27 de la Directiva 2011/83, es oponible a los legisladores nacionales, es decir, si estos podrían estar obligados a no colocar a los comerciantes en una situación en la que se verían forzados a imponer a los consumidores tales suministros. Dicho esto, el presente asunto no exige profundizar en esta cuestión.

42 En Bulgaria, las relaciones jurídicas derivadas de la propiedad inmobiliaria se rigen por la zakon za sobstvenostta (Ley sobre la Propiedad). La zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (Ley de Administración de la Propiedad Horizontal) define asimismo los derechos y obligaciones respectivos de los propietarios, usuarios y ocupantes en el ámbito de la administración de los bienes en propiedad horizontal. Su artículo 10 designa la junta de propietarios y un consejo de administración como órganos de gestión.

62. Pues bien, la instalación interior de calefacción y de agua caliente es precisamente una parte común de la propiedad horizontal.[43] El suministro de calefacción y de agua caliente sanitaria en el inmueble, dado que implica el uso de esta instalación interior, es un servicio ofrecido colectivamente a los copropietarios y, por tanto, una cuestión que afecta a la comunidad de propietarios en su conjunto. La «solicitud» de calefacción mediante sistemas urbanos se basa, lógicamente, en una decisión de esta comunidad.[44]

63. Por lo demás, una vez adoptada esta decisión, resulta igualmente lógico que todo copropietario esté obligado a contribuir a los gastos correspondientes a las pérdidas de la instalación interior y al consumo de calor de las demás partes comunes del inmueble: en su condición de propietario *pro indiviso* de estas partes, es también «consumidor» de esta calefacción.[45] Tiene poca relevancia, a este respecto, que pretenda calentar su apartamento por sus propios medios sin recurrir a la calefacción común, que no ocupa los lugares de los que había retirado sus radiadores.[46]

64. Lo mismo cabe afirmar en lo tocante a los propietarios que han entrado en una comunidad tras adoptarse la decisión de conectar el edificio a la calefacción mediante sistemas urbanos. El principio según el cual los nuevos copropietarios están vinculados por las decisiones adoptadas por la comunidad de propietarios, incluida la conexión a la calefacción mediante sistemas urbanos, está dirigido a garantizar la estabilidad de la comunidad de propietarios —en otro caso, se cuestionaría toda decisión de esta con cada transmisión de propiedad en el inmueble—. Por lo demás, todos quienes compran un apartamento están al corriente de que el inmueble en cuestión está abastecido a partir de una red de calefacción y que las partes comunes que adquieren con dicha vivienda llevan aparejadas determinadas cargas.[47] Además, las condiciones generales aplicables a la calefacción mediante sistemas urbanos son conocidas por el público.[48]

65. En este marco, no cabría deducir del artículo 27 de la Directiva 2011/83, como parecen hacer la Sra. Dimitrova y el Sr. Dimitrov, que un consumidor debe *consentir* siempre *personalmente* la entrega de todo bien o suministro de todo servicio, y debe poder resolver *individualmente* el contrato que estipule tal entrega o suministro. Considero que la Directiva 2011/83 no se opone a que, en determinadas situaciones complejas, que entrañan una forma de comunidad de consumidores y un bien o un servicio que se les entrega o presta colectivamente, *el consentimiento dado por algunos de ellos comprometa a los demás*,[49] *incluidos los nuevos miembros de esta comunidad*, en las condiciones previstas en el Derecho nacional de los Estados miembros. Esta Directiva, o el Derecho de la Unión en general, simplemente no regula estas cuestiones concretas.

43 Artículo 140, apartado 3, de la Ley de Energía. Esta misma norma figura en la Ley sobre la Propiedad y en la Ley de Administración de la Propiedad Horizontal.

44 Lo mismo cabe afirmar respecto al conjunto de los prestadores que intervienen en las partes comunes. Así, cabe pensar en el prestador a cargo de la reparación o del mantenimiento de la instalación interior, del jardinero que mantiene una zona común, etc. En la materia, es habitual que cada copropietario esté obligado a recurrir a los prestadores designados por la comunidad de propietarios y a pagar una cuota-parte de las cargas colectivas correspondientes a estas prestaciones. Véanse las conclusiones de la Abogada General Kokott presentadas en el asunto Kerr (C-25/18, EU:C:2019:86), punto 43.

45 Observo que tanto el Konstitutsionen sad (Tribunal Constitucional, Bulgaria), mediante la sentencia n.º 5, de 22 de abril de 2010, dictada en el litigio constitucional n.º 15 de 2009, como el Varhoven kasatsionen sad (Tribunal Supremo de Casación, Bulgaria), en su sentencia interpretativa n.º 2/2016, de 25 de mayo de 2017, declararon, apoyándose en fundamentos jurídicos similares, que no existe conflicto entre el artículo 153, apartados 1 y 6, de la Ley de Energía y el artículo 62 de la Ley de Protección de los Consumidores, que prohíbe los suministros no solicitados.

46 Además, una parte de este calor penetra en su vivienda. Véase el punto 85 de las presentes conclusiones.

47 Véase, en este sentido, la sentencia n.º 5 de 22 de abril de 2010 del Konstitutsionen sad (Tribunal Constitucional).

48 Véase la nota 24 de las presentes conclusiones. A mayor abundamiento, como señaló la Comisión en la vista, es posible que un copropietario, en determinadas condiciones, solicite a la junta de propietarios que reconsidere la cuestión de la conexión del inmueble a la red de suministro de calefacción urbana y que impugne ante los tribunales la eventual decisión de esta junta.

49 Sobre este aspecto, no tiene relevancia saber si el «consumidor» del servicio o producto solicitado, en el sentido de la Directiva 2011/83, es el grupo en su conjunto (en el caso de autos, la comunidad de propietarios) o cada una de las personas que lo constituyen (cada copropietario).

66. Habida cuenta del conjunto de las consideraciones que preceden, propongo al Tribunal de Justicia que responda a las cuestiones segunda y tercera planteadas en el asunto C-708/17 y al conjunto de las cuestiones planteadas en el asunto C-725/17 que la Directiva 2011/83 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que prevé que, en edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana, los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos de calefacción del inmueble, pese a no haber solicitado individualmente el suministro de calefacción urbana y aun cuando no la utilicen en su vivienda.

3. Sobre las Directivas relativas a la eficiencia energética (primera cuestión planteada en el asunto C-708/17)

67. La primera cuestión planteada por el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) en el asunto C-708/17 se refiere al método de reparto, entre los copropietarios de un inmueble alimentado por una red de calor, de los gastos correspondientes a la energía térmica consumida en él. El tenor de esta cuestión hace referencia a la Directiva 2006/32. No obstante, dado que el derecho de crédito cuestionado por la Sra. Dimitrova versa sobre la energía térmica suministrada entre el 1 de noviembre de 2012 y el 30 de abril de 2015 [50] y que esta Directiva ha sido sustituida por la Directiva 2012/27 con efectos a partir del 5 de junio de 2014, procede responder a la cuestión a la luz de estas dos Directivas. [51]

68. Como se ha señalado en el punto 40 de las presentes conclusiones, la normativa búlgara prevé que los gastos correspondientes a la energía térmica emitida por la instalación interior (es decir, recuerdo, las pérdidas de la red de distribución interior) se distribuirán entre los copropietarios en proporción al volumen calefactable de su vivienda.

69. La Sra. Dimitrova alega que esta norma de reparto no se ajusta a las exigencias derivadas del artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32, sustituido por el artículo 10, apartado 1, y el anexo VII, punto 1.1 de la Directiva 2012/27.

70. A este respecto, el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 obligaba a los Estados miembros a velar por que, en su caso, las facturas emitidas a los clientes finales de energía «se bas[asen] en el consumo real». El artículo 10, apartado 1, y el anexo VII, punto 1.1, de la Directiva 2012/27 reiteran esta obligación, al precisar que debía ser aplicada por los Estados miembros no más tarde del 31 de diciembre de 2014 en todos los sectores cubiertos por dicha Directiva, cuando ello fuera técnicamente posible y se justificara desde un punto de vista económico. [52]

50 De igual modo, el derecho de crédito controvertido en el asunto C-725/17 versa sobre la energía térmica suministrada entre el 1 de mayo de 2014 y el 30 de abril de 2016. Pues bien, pese a que el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía) no ha preguntado al Tribunal de Justicia sobre la interpretación de las Directivas en materia de eficiencia energética, una respuesta del Tribunal de Justicia a este problema puede resultar útil para resolver igualmente este asunto.

51 Véase el punto 9 de las presentes conclusiones. Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, una norma nueva de Derecho de la Unión se aplica, salvo excepción, inmediatamente a los efectos futuros de una situación nacida bajo el imperio de la antigua norma (véase, en particular, la sentencia de 10 de junio de 2010, Bruno y otros, C-395/08 y C-396/08, EU:C:2010:329, apartado 53 y jurisprudencia citada). Las Directivas 2006/32 y 2012/27 son, pues, aplicables ambas *ratione temporis* a los asuntos principales: la primera respecto a la energía térmica consumida hasta el 5 de junio de 2014 y la segunda respecto a la consumida a partir de esa fecha.

52 El artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27 precisa que esta disposición no se aplica a los clientes finales que dispongan de los contadores inteligentes previstos en las Directivas 2009/72 y 2009/73, relativas, respectivamente, a la electricidad y al gas natural. Esta precisión no afecta, pues, al suministro de calor.

71. Pues bien, según la Sra. Dimitrova, la norma de reparto de los gastos correspondientes al calor emitido por la instalación interior, establecida en el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana, tiene como consecuencia que el importe facturado a los copropietarios en concepto de tal calor no depende de la cantidad de energía térmica potencial o efectivamente emitida (o más bien perdida) por la instalación interior en su vivienda —y, por consiguiente, «realmente consumida» por cada copropietario—.[53] El Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad) se inclina por compartir esta opinión.

72. Dicho órgano jurisdiccional pregunta, pues, en esencia, al Tribunal de Justicia si el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y el artículo 10, apartado 1, y el anexo VII, punto 1.1, de la Directiva 2012/27 se oponen a tal norma de reparto. Asimismo, pregunta si la respuesta a esta cuestión depende de si es o no técnicamente posible determinar la cantidad de energía térmica efectivamente emitida por la instalación interior en cada vivienda.

73. A mi juicio, ha de darse una respuesta negativa a esta cuestión. A tal respecto, considero oportuno abordar de nuevo las condiciones en las que debe realizarse la facturación basada en el consumo real y las técnicas en que esta se sustenta en lo relativo al suministro de calefacción en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana (en primer lugar) y, a continuación, en lo tocante a las situaciones en las que se impone este método de facturación, el alcance de tal obligación (en segundo lugar).

74. *En primer lugar*, como ya he recordado, el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 obligaba a los Estados miembros a velar por que «en su caso» la facturación de energía a los clientes finales se basase en el consumo real. El artículo 10, apartado 1, y el anexo VII, punto 1.1, de la Directiva 2012/27 indican, por su parte, que esta facturación debía aplicarse «cuando [fuera] técnicamente posible y se justifi[case] desde un punto de vista económico». En mi opinión, estas condiciones deben interpretarse a la luz de las disposiciones relativas a la medición de los consumos de energía, recogidas en el artículo 13, apartado 1, de la Directiva 2006/32 y en el artículo 9 de la Directiva 2012/27.

75. A este respecto, el artículo 13, apartado 1, de la Directiva 2006/32 y el artículo 9, apartado 1, de la Directiva 2012/27 prevén, en términos casi idénticos, que se instalen a los clientes finales de energía contadores individuales que permitan medir su consumo efectivo. El grado de exigencia en la materia varía en función del tipo de edificios en cuestión: su instalación es obligatoria en los edificios nuevos o en los que se lleven a cabo obras importantes de reforma, mientras que, en los edificios existentes, esta instalación está supeditada a que ello sea técnicamente posible, económicamente razonable y proporcionado en relación con el ahorro potencial.[54]

76. El legislador de la Unión ha aclarado,[55] en el artículo 9, apartado 3, de la Directiva 2012/27, el modo de llevar a la práctica esta medida en lo relativo al consumo de calefacción, de refrigeración y de agua caliente sanitaria, en particular en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana.

53 La Sra. Dimitrova sostiene que resulta posible dar una estimación precisa de la energía térmica emitida por la instalación interior en cada apartamento determinando, caso por caso, si las tuberías de esta instalación atraviesan efectivamente el apartamento en cuestión y, en su caso, ateniéndose a las características técnicas de las tuberías que atraviesan dicho apartamento, en particular en lo relativo a su aislamiento (que puede impedir toda transmisión de energía térmica) y a su superficie calefactable (cuanto mayor sea la superficie de la tubería, atendiendo en particular a su diámetro, mayor será la cantidad de energía térmica emitida).

54 La idea es tener en cuenta la configuración de los edificios existentes e introducir la relación coste-eficacia. Se trata de apreciar si el coste de las modificaciones que sería necesario introducir en las instalaciones de los inmuebles existentes, y sobre todo en los antiguos, para llevar a la práctica la medición individual de consumo es proporcional al ahorro de energía que puede obtenerse gracias a tal medida. Véase el considerando 30 de la Directiva 2012/27, así como Robinson, S. y Vogt, G.: *Guidelines on good practice in cost-effective cost allocation and billing of individual consumption of heating, cooling and domestic hot water in multi-apartment and multi-purpose buildings, Support for the implementation of Articles 9-11 of Directive 2012/27/EU on energy efficiency with respect to thermal energy supplied from collective systems*, Empirica GmbH, Bonn, diciembre de 2016.

55 Véanse los considerandos 32 y 33 de la Directiva 2012/27.

77. Esta disposición precisa así que, en tales edificios, por un lado, deberá instalarse un contador de calor o de agua caliente en el intercambiador de calor o punto de entrega.[56] Por otro lado, los Estados miembros deben velar por que se instalen, no más tarde del 31 de diciembre de 2016, contadores de consumo individuales que midan el consumo de calor o refrigeración o agua caliente de cada unidad, «siempre que sea técnicamente viable y rentable». Cuando no sea así, deberán utilizarse sistemas individuales de imputación del coste de calefacción[57] para medir el consumo de calor de cada radiador, «a menos que el Estado miembro interesado demuestre que la instalación de dichos calorímetros no sea rentable».[58] En este último caso, pueden preverse otros métodos rentables que permitan medir el consumo de calor.

78. De ello se deduce que, en cuanto atañe a la calefacción, en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana, la facturación basada en el consumo real, prevista en el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y en el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27, deberá realizarse respecto a los ocupantes equipados con instrumentos que permitan determinar tal consumo, en las condiciones establecidas en el artículo 13, apartado 1, de la Directiva 2006/32 y en el artículo 9, apartados 1 y 3, de la Directiva 2012/27. Este método de facturación se basa en la medición de los contadores térmicos individuales o, en su defecto, en las lecturas de los sistemas individuales de imputación del coste de calefacción situados en las partes privativas.[59]

79. En el caso de autos, ha quedado probado que estos instrumentos estaban instalados en los apartamentos de la Sra. Dimitrova y del Sr. Dimitrov.[60] Por tanto, deberán beneficiarse de una factura basada en su consumo real de energía térmica.[61]

80. Dicho esto, *en segundo lugar*, considero que ni el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 ni el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27 obligan a que, cuando se impone este método de facturación, la factura de energía térmica de los clientes finales dependa *únicamente* del consumo real.

81. En efecto, a diferencia de cuanto afirma la Sra. Dimitrova, estas disposiciones no formulan un principio según el cual cada cliente final de energía solo deba pagar lo que ha consumido efectivamente. Su tenor se limita a indicar que la facturación deberá «basarse en» el consumo real. A mi juicio, esta exigencia debe interpretarse a la luz de los objetivos de estas Directivas y de la génesis de las citadas disposiciones.

56 Es decir, a nivel de la subestación (véase la nota 17 de las presentes conclusiones).

57 A diferencia de un contador de energía térmica, un sistema individual de imputación del coste de calefacción no mide la cantidad de energía térmica efectivamente suministrada a una vivienda, sino que da únicamente una dimensión representativa de la misma, al integrar en el tiempo la diferencia de temperatura entre un punto de superficie del radiador sobre el cual se fija y la temperatura ambiente de la estancia.

58 Como ya he señalado, estas condiciones de viabilidad y rentabilidad están dirigidas a tener en cuenta las instalaciones existentes y el coste que entrañaría su eventual modificación. Así, la instalación de contadores individuales requeriría en determinados casos sustituir el conjunto de la instalación interior de un edificio, pues estos contadores no pueden instalarse, en concreto, en los sistemas de distribución de tuberías verticales. En estos inmuebles se permite instalar en su lugar calorímetros en cada radiador. No obstante, no se pueden instalar tales repartidores en los edificios en los que la calefacción funciona sin radiadores o superficie de intercambio térmico en la que colocarlos. En cualquier caso, la instalación de instrumentos que permitan determinar el consumo individual no resulta útil en los inmuebles cuyos ocupantes no pueden controlar sus radiadores. Véanse los considerandos 28 y 29 de la Directiva 2012/27 y Robinson, S. y Vogt, G., *op. cit*.

59 Así lo confirma la nueva Directiva 2018/2002, que introdujo en la Directiva 2012/27 un artículo 10 *bis*, que versa específicamente sobre la facturación del consumo de calefacción, refrigeración y agua caliente para uso doméstico, y establece en su apartado 1 que «*cuando se instalen contadores o repartidores de costes de calefacción*, los Estados miembros se asegurarán de que la información sobre la facturación y el consumo […] se base en el consumo real *o en las lecturas del repartidor*» (el subrayado es mío).

60 De las resoluciones de remisión se desprende que hay un «contador térmico» en el apartamento de la primera, mientras que en el apartamento del segundo se han instalado calorímetros.

61 No es necesario abordar en los presentes asuntos la cuestión de la fecha exacta en la que la facturación basada en el consumo real se ha convertido en obligatoria en los inmuebles en virtud del Derecho de la Unión.

82. A este respecto, ha de recordarse que las Directivas 2006/32 y 2012/27 tienen como objetivo, en particular, mejorar la eficiencia energética en la Unión, en particular en la fase del uso final.[62] Siguen la línea de las dos Recomendaciones del Consejo[63] y de una primera Directiva[64] dirigidas a promover el recurso, en lo relativo al reparto de los gastos de calefacción, de refrigeración y de agua caliente sanitaria en los edificios en propiedad horizontal equipados con instalaciones colectivas, a normas que tengan en cuenta el consumo efectivo de cada ocupante. En efecto, la correlación establecida entre el consumo individual efectivo y la facturación induce a cada uno a adoptar comportamientos energéticamente eficientes[65] con el fin de disminuir el primero y de reducir por igual la segunda.

83. La facturación basada en el consumo real, prevista en el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y en el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27, no es, pues, un fin en sí misma: este método de facturación tiene por objetivo inducir a los ocupantes de edificios en propiedad horizontal a adoptar comportamientos energéticamente eficientes con el fin de obtener ahorros de energía en la fase de uso final. Tal objetivo implica que *una parte* de la factura de energía térmica de los clientes finales depende de su consumo efectivo, que se corresponderá con el uso que hacen de los radiadores de su vivienda, esto es, con su comportamiento individual.[66]

84. En cambio, repartir *la totalidad* de la energía térmica consumida en un inmueble entre sus diferentes copropietarios en función de los datos proporcionados por los contadores individuales o los repartidores de sus apartamentos iría más allá de cuanto exige el objetivo de ahorro de energía perseguido. Sobre todo, tal norma de reparto sería *injusta* y podría *poner en riesgo la realización de este objetivo* a largo plazo.

85. En efecto, *por un lado*, como han subrayado Toplofikatsia Sofia, EVN, el Gobierno lituano y la Comisión, los diversos apartamentos en los edificios en propiedad horizontal no son independientes en el plano térmico. El calor circula, en una cierta medida, entre los tabiques de los apartamentos adyacentes, de los espacios en los que la temperatura es más elevada hacia aquellos en los que la temperatura es inferior, de suerte que el consumo de cada uno influirá en el comportamiento en materia de calefacción de los otros.[67] Un reparto de los gastos de calefacción basado únicamente en el consumo individual podría así inducir a determinados ocupantes, cuyos apartamentos están situados, por ejemplo, en medio del inmueble, a apagar sus radiadores durante toda la temporada de calefacción y a depender exclusivamente del calor procedente de sus vecinos, lo cual, a su vez, entrañaría gastos suplementarios para estos.

86. Además, el consumo individual en los apartamentos depende de su ubicación en el inmueble. A este respecto, algunos apartamentos pueden ser naturalmente más fríos y necesitar más calor para alcanzar una temperatura determinada que otros, con un volumen igual, en virtud de su ubicación desfavorable —por ejemplo, los situados en el último piso, en el primer piso por encima de un aparcamiento, de un vestíbulo de entrada o de otro local no calefactado, en la esquina del inmueble, o incluso orientados por completo al norte. Así, sería injusto repartir la energía térmica consumida en un inmueble en propiedad horizontal únicamente en función del consumo individual.

62 Véanse los considerandos 1 a 3 y 32 de la Directiva 2006/32 y los considerandos 2 y 60 de la Directiva 2012/27.

63 Recomendaciones 76/493/CEE del Consejo, de 4 de mayo de 1976, relativa al uso racional de la energía en las instalaciones de calefacción en funcionamiento en los edificios (DO 1976, L 140, p. 12; EE 12/2, p. 115), y 77/712/CEE del Consejo, de 25 de octubre de 1977, relativa a la regulación de la calefacción, la producción de agua caliente sanitaria y la medición de las cantidades de calor en los inmuebles de nueva construcción (DO 1977, L 295, p. 1; EE 12/3, p. 34).

64 Directiva 93/76/CEE del Consejo, de 13 de septiembre de 1993, relativa a la limitación de las emisiones de dióxido de carbono mediante la mejora de la eficacia energética (SAVE) (DO 1993, L 237, p. 28).

65 Por ejemplo, no abrir las ventanas para ventilar dejando los radiadores encendidos, reducir la temperatura de las habitaciones, en particular las que no están ocupadas durante la noche, etc. Véanse los considerandos 29 de la Directiva 2006/32 y 30 a 33 de la Directiva 2012/27.

66 Así, la Directiva 93/76 obligaba a que la facturación de energía se basase «en una proporción adecuada» en función del consumo real (véanse el considerando 11 y el artículo 3 de dicha Directiva).

67 A juicio de EVN, el dato de facturación, previsto en la Ley de Energía, correspondiente al calor emitido por la instalación interior, engloba no solo las pérdidas de la instalación interior en sentido estricto, sino también, con carácter más general, las transferencias de calor en el interior del inmueble.

87. *Por otro lado*, supeditar la totalidad de la factura de energía al consumo individual podría hacer más difícil la adopción de medidas que permitan mejorar la eficacia energética global del edificio, como obras mayores de renovación, y obtener así ahorros de energía significativos a largo plazo. En efecto, tales medidas requieren, por regla general, una decisión de la junta de propietarios. Pues bien, el modo de reparto de los gastos de calefacción entre ellos tiene una incidencia directa en los incentivos de cada uno para adoptar tal decisión y soportar los gastos de estas obras. Un reparto basado únicamente, o en una medida excesivamente importante, en el consumo individual inducirá a los ocupantes en una situación energética favorable —que tengan, por ejemplo, un apartamento idealmente situado en medio del inmueble, que se beneficie del calor procedente de los apartamentos adyacentes y que sufra pocas pérdidas hacia el exterior— a no comprometerse por esta vía, a diferencia de los propietarios de apartamentos menos eficientes en el plano energético, los cuales pueden hallarse en minoría. [68]

88. Como subrayan la Comisión, EVN y Toplofikatsia Sofia, es, pues, habitual, en los Estados miembros, que la factura de la calefacción en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana o de una instalación colectiva contenga una *parte variable*, en función del consumo real medido o de las lecturas de los repartidores de las partes privativas, y una *parte fija*, asignada a cada copropietario en función de criterios independientes de tales datos. Esta parte fija refleja así el hecho de que una parte de la calefacción utilizada en el inmueble *no depende del comportamiento individual de cada uno de sus ocupantes*. Tal será el caso no solo de las transferencias de calor antes citadas, sino también *del calor emitido por la instalación interior*, telón de fondo de los presentes asuntos (o incluso del utilizado en las partes comunes).

89. En este contexto, el artículo 9, apartado 3, párrafo tercero, de la Directiva 2012/27 prevé que, respecto a estos inmuebles, los Estados miembros *podrán* introducir normas transparentes sobre el reparto de los costes del consumo de potencia térmica o de agua caliente, con el fin de garantizar la transparencia y exactitud de la medición del consumo individual. Esta disposición precisa además que, *cuando proceda*, estas normas incluirán orientaciones sobre el modo de asignar los costes de calor o agua caliente que se consuma en función de: a) el agua caliente para uso doméstico, b) el calor irradiado por instalaciones del edificio y destinado a calentar las zonas comunes (en caso de que las escaleras y los pasillos estén equipados con radiadores) y c) la calefacción de los apartamentos.

90. Como se desprende de esta disposición, la introducción de tales normas de reparto es facultativa. [69] Así pues, los Estados miembros tienen libertad para establecer tales normas o para dejar la decisión sobre el nivel de la parte fija y de la parte variable a la libertad contractual de los copropietarios, o incluso para adoptar un marco general que conceda un margen de maniobra a estos últimos.

91. Además, en cuanto al contenido de estas eventuales normas, como han subrayado EVN, Toplofikatsia Sofia y el Gobierno lituano, el artículo 9, apartado 3, de la Directiva 2012/27 deja en manos de cada Estado miembro la elección, siempre que las normas adoptadas sean «transparentes». Los Estados miembros disponen, pues, de un amplio margen de apreciación. Así, Bulgaria ha optado por un reparto basado en una división entre el consumo en las partes privativas, medido mediante contadores o repartidores, y una parte fija que separa el calor de las partes comunes y el emitido por la instalación interior, repartida en función del volumen calefactado de cada apartamento. En cambio, la mayoría de los Estados miembros ha optado por un método que consiste en repartir entre los copropietarios un porcentaje concreto del consumo del inmueble (por ejemplo, el 30 %) en función de

68 Véase Robinson, S. y Vogt, G., *op. cit.*, p. 31. Ello sería además contrario al espíritu del artículo 19, apartado 1, letra a), de la Directiva 2012/27, del que se desprende que los Estados miembros deberán adoptar las medidas adecuadas para suprimir las barreras que se opongan a la eficiencia energética en lo que se refiere a «la división de incentivos entre […] los distintos propietarios, con miras a asegurar que estas partes no desistan de hacer inversiones en mejora de la eficiencia por no recibir beneficios plenos individualmente o por la ausencia de normas para dividir los costes y beneficios entre ellos, con inclusión de normas y medidas nacionales que regulen los procesos de decisión en los bienes de multipropiedad».

69 No obstante, ha de observarse que la reciente Directiva 2018/2002 hace obligatoria la adopción por parte de los Estados miembros de normas de reparto (véase el nuevo artículo 9 *ter*, apartado 3, introducido por esta Directiva en la Directiva 2012/27).

un criterio como el volumen o la superficie de cada apartamento (sin distinguir entre el calor emitido en las partes comunes y el emitido por la instalación interior), mientras que el porcentaje restante depende de las mediciones de los contadores o repartidores. Estos diferentes métodos son, a mi juicio, compatibles con las Directivas 2006/32 y 2012/27.[70]

92. Por último, a diferencia de cuanto parece pensar la Sra. Dimitrova,[71] la facturación basada en el consumo real no implica que los criterios elegidos por los Estados miembros para repartir la parte fija de la factura de energía térmica —en el caso de autos, los gastos relativos al calor emitido por la instalación interior— *reflejen del modo más fiel posible el consumo real*. En cuanto atañe a la parte de la factura que no depende de las mediciones de los instrumentos situados en las partes privativas, los Estados miembros gozan, a mi juicio, de libertad para repartirla en función del criterio que consideren adecuado, tal como la superficie útil (en m^2) de cada local o de su volumen calefactado (en m^3). Dicho con otras palabras, el legislador búlgaro no estaba obligado a establecer un criterio que reflejase el calor efectivamente emitido por la instalación interior en cada apartamento —aun suponiendo que tal dato fuera técnicamente mensurable—.[72]

93. Dicho esto, la realización del objetivo perseguido por la regla de facturación basada en el consumo real, establecida en el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32 y el artículo 10, apartado 1, de la Directiva 2012/27, implica, a mi juicio, que la parte variable sea significativa. Ello resulta, en efecto, esencial para fomentar el desarrollo de comportamientos energéticos eficientes.

94. En resumen, en mi opinión, estas disposiciones obligan a los Estados miembros a velar por que *una parte* de la factura dependa del consumo real, y que dicha parte sea suficiente para inducir los cambios en el comportamiento buscados por estas disposiciones.[73]

95. De las consideraciones que preceden se desprende, a mi juicio, que las normas establecidas en la Ley de Energía y el Decreto sobre la Prestación de Calefacción Urbana respetan las exigencias en materia de medición de consumo y de facturación de energía previstas en las Directivas 2006/32 y 2012/27. Por un lado, como subrayan EVN y Toplofikatsia Sofia, la Ley de Energía prevé la instalación de contadores de energía térmica al nivel de la subestación de cada edificio y de contadores individuales o de repartidores de gastos de calefacción en cada vivienda para la calefacción y de contadores para el agua caliente sanitaria.[74] Las facturas contienen una parte variable (que se corresponde con el consumo en las partes privativas) basada en el consumo real de cada copropietario, medida por estos contadores individuales o estimada por medio de los repartidores, y esta parte variable es, de media, significativa.[75] Por otro lado, el legislador búlgaro ha previsto normas de reparto que satisfacen la exigencia de transparencia recogida en el artículo 9, apartado 3, de la Directiva 2012/27: definen claramente el modo en que se determina la energía consumida en el inmueble y los criterios conforme a los cuales los gastos correspondientes se reparten entre los copropietarios.

70 El Tribunal de Justicia ya ha declarado que la Directiva 2012/27 establece, con carácter general, un marco para la reducción del consumo de energía, dejando en manos de los Estados miembros la decisión sobre la manera de aplicar tales principios, y que disponen, a este respecto, de un amplio margen de apreciación. Véase la sentencia de 7 de agosto de 2018, Saras Energía (C-561/16, EU:C:2018:633), apartado 24 y jurisprudencia citada. A mi entender, ello es así *a fortiori* en cuanto atañe a la Directiva 2006/32. Los Estados miembros han elegido diferentes métodos de reparto de los costes de la energía térmica en función de sus preferencias y características propias. Véase Castellazzi, L.: *Analysis of Member States' rules for allocating heating, cooling and hot water costs in multi-apartment/purpose buildings supplied from collective systems — Implementation of EED Article 9(3)*, EUR 28630 EN, Luxemburgo: Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, 2017.

71 Véase la nota 53 de las presentes conclusiones.

72 Además, como alega Toplofikatsia Sofia, el criterio del volumen calefactado, establecido por el legislador búlgaro, refleja la difusión de calor.

73 He de precisar que el hecho de que la Directiva 2006/32 no mencionase expresamente la posibilidad de adoptar normas de reparto, a diferencia del artículo 9, apartado 3, de la Directiva 2012/27, no significa que la interpretación de la primera Directiva deba ser diferente de la de la segunda. El objetivo de las normas relativas a una facturación basada en el consumo real es el mismo en ambas Directivas, y el añadido introducido por el legislador de dicho artículo 9, apartado 3, solo pretendía clarificar la aplicación de estas normas.

74 Véase el artículo 140 de la Ley de Energía.

75 Véase el artículo 145, apartado 1, de la Ley de Energía. Toplofikatsia Sofia señaló en la vista que de la aplicación de estas normas se desprende que la parte fija de la factura varía, en Bulgaria, entre el 30 % y el 70 %, en función de las características de cada edificio y, en particular, de su aislamiento.

96. Por consiguiente, propongo al Tribunal de Justicia que responda a la primera cuestión formulada en el asunto C-708/17 que el artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32, así como el artículo 10, apartado 1, y el anexo VII, punto 1.1 de la Directiva 2012/27 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una normativa nacional que prevé que, en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana, una parte de los gastos de la calefacción utilizada en el inmueble, correspondiente al calor emitido por la instalación interior de calefacción y de agua caliente, se reparta entre los copropietarios en proporción al volumen calefactado de su vivienda, con independencia de la cantidad de este calor efectivamente emitida en cada vivienda.

VI. Conclusión

97. A la vista del conjunto de las consideraciones que preceden, propongo al Tribunal de Justicia que responda a las cuestiones prejudiciales planteadas por el Rayonen sad Asenovgrad (Tribunal de Primera Instancia de Asenovgrad, Bulgaria) en el asunto C-708/17 y por el Sofiyski rayonen sad (Tribunal de Primera Instancia de Sofía, Bulgaria) en el asunto C-725/17 del modo siguiente:

«1) 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 no se opone a una normativa nacional que prevé que, en edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana, los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos de calefacción del inmueble, pese a no haber solicitado individualmente el suministro de calefacción urbana y aun cuando no la utilicen en su vivienda.

2 El artículo 13, apartado 2, de la Directiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de abril de 2006, sobre la eficiencia del uso final de la energía y los servicios energéticos y por la que se deroga la Directiva 93/76/CEE del Consejo, así como el artículo 10, apartado 1, y el anexo VII, punto 1.1, de la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, por la que se modifican las Directivas 2009/125/CE y 2010/30/UE, y por la que se derogan las Directivas 2004/8/CE y 2006/32/CE, deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una normativa nacional que prevé que, en los edificios en propiedad horizontal abastecidos a partir de una red de calefacción urbana, una parte de los gastos de la calefacción utilizada en el inmueble, correspondiente al calor emitido por la instalación interior de calefacción y de agua caliente, se reparta entre los copropietarios en proporción al volumen calefactado de su vivienda, con independencia de la cantidad de este calor efectivamente emitida en cada vivienda.»