SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera)

de 15 de abril de 2010 *

En el asunto C-215/08,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 234 CE, por el Bundesgerichtshof (Alemania), mediante resolución de 5 de mayo de 2008, recibida en el Tribunal de Justicia el 22 de mayo de 2008, en el procedimiento entre

E. Friz GmbH

y

Carsten von der Heyden,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. A. Tizzano (Ponente), Presidente de Sala, en funciones de Presidente de la Sala Primera, y los Sres. E. Levits, A. Borg Barthet, M. Ilešič y J.-J. Kasel, Jueces;

* Lengua de procedimiento: alemán.

Abogado General: Sra. V. Trstenjak;
Secretario: Sr. K. Malacek, administrador;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 18 de junio de 2009;

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre del Sr. von der Heyden, por el Sr. N. Gross, Rechtsanwalt;

— en nombre del Gobierno alemán, por el Sr. M. Lumma y por las Sras. J. Kemper y S. Unzeitig, en calidad de agentes;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por los Sres. W. Wils y H. Krämer, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones de la Abogado General, presentadas en audiencia pública el 8 de septiembre de 2009;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial versa sobre la interpretación de los artículos 1, apartado 1, y 5, apartado 2, de la Directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales (DO L 372, p. 31; EE 15/06, p. 131; en lo sucesivo, «Directiva»).

2 Dicha petición se presentó en el marco de un litigio entre la E. Friz GmbH (en lo sucesivo, «Friz») y el Sr. von der Heyden que tuvo su origen en la revocación por parte de este último de su adhesión a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado gestionado por Friz.

Marco jurídico

Normativa de la Unión

3 Los considerandos cuarto y quinto de la Directiva tienen el siguiente tenor:

«Considerando que los contratos celebrados fuera de los establecimientos comerciales del comerciante se caracterizan por el hecho de que la iniciativa de las negociaciones procede, normalmente, del comerciante y que el consumidor no está, de ningún

modo, preparado para dichas negociaciones y se encuentra desprevenido; que, frecuentemente, no está en condiciones de comparar la calidad y el precio de la oferta con otras ofertas; […]

Considerando que conviene conceder al consumidor un derecho de rescisión durante un período de siete días, como mínimo, con el fin de ofrecerle la posibilidad de considerar las obligaciones que resultan del contrato».

4 El artículo 1, apartado 1, de la Directiva dispone:

«La presente Directiva se aplicará a los contratos celebrados entre un comerciante que suministre bienes o servicios y un consumidor:

[…]

— durante una visita del comerciante:

i) al domicilio del consumidor o de otro consumidor

[…]

cuando la visita no se haya llevado a cabo a instancia expresa del consumidor.»

5 El artículo 2 de la Directiva establece:

«Para los fines de la presente Directiva, se entenderá por:

[…]

— "comerciante", toda persona física o jurídica que, al celebrar la transacción de que se trate, actúe en el marco de su actividad comercial o profesional, así como toda persona que actúe en nombre o por cuenta de un comerciante.»

6 A tenor del artículo 3, apartado 2, de la Directiva:

«La presente Directiva no se aplicará:

a) a los contratos relativos a la construcción, venta y alquiler de bienes inmuebles, así como a los contratos referentes a otros derechos relativos a bienes inmuebles

Los contratos relativos a la entrega de bienes y a su incorporación en los bienes inmuebles o los contratos relativos a la reparación de bienes inmuebles entrarán en el campo de aplicación de la presente Directiva;

[…].»

7 El artículo 4 de la Directiva tiene el siguiente tenor:

«El comerciante estará obligado a informar por escrito al consumidor, en el caso de transacciones contempladas en el artículo 1, sobre su derecho a rescindir el contrato durante los plazos definidos en el artículo 5, así como sobre el nombre y dirección de una persona con respecto a la cual pueda ejercer dicho derecho.

Dicha información estará fechada y mencionará los elementos que permitan identificar el contrato y se dará al consumidor:

a) en el caso del apartado 1 del artículo 1, en el momento de la celebración del contrato;

[…]

Los Estados miembros procurarán que la legislación nacional prevea medidas adecuadas que tiendan a proteger al consumidor en caso de que no se haya proporcionado la información contemplada en el presente artículo.»

8 El artículo 5 de la Directiva dispone:

«1. El consumidor tendrá el derecho de renunciar a los efectos de su compromiso mediante el envío de una notificación en un plazo mínimo de siete días, a partir del momento en que el consumidor haya recibido la información contemplada en el artículo 4 y de acuerdo con las modalidades y condiciones establecidas en la legislación nacional. En lo referente al [respeto] del plazo, bastará con que la notificación se haya expedido antes de transcurrido dicho plazo.

2. La notificación realizada tendrá por efecto liberar al consumidor de toda obligación que resulte del contrato rescindido.»

9 El artículo 7 de la Directiva establece:

«Si el consumidor ejerciere su derecho de renuncia, los efectos jurídicos de la renuncia se regularán de acuerdo con la legislación nacional, en particular, en lo referente al reembolso de pagos relativos a los bienes o a las prestaciones de servicios, así como a la restitución de mercancías recibidas.»

Normativa nacional

10 El ordenamiento jurídico alemán se ha adaptado a la Directiva mediante la Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften (Ley relativa a la revocación de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales y de otros contratos análogos), de 16 de enero de 1986 (BGB1. 1986 I, p. 122).

11 En la versión de la antedicha Ley vigente en la fecha de los hechos del litigio principal (en lo sucesivo, «HWiG»), el artículo 1, apartado 1, del HWiG establecía:

«Cuando el cliente haya sido inducido a emitir una declaración de voluntad dirigida a la celebración de un contrato referente a una prestación onerosa:

1. mediante negociaciones orales en su lugar de trabajo o en su domicilio privado,

[…]

dicha declaración de voluntad sólo surtirá efecto si el cliente no la revoca por escrito dentro de los siete días siguientes».

12 El artículo 3, apartado 1, de la HWiG dispone:

«En caso de revocación, cada parte restituirá a la otra las prestaciones recibidas. No quedará excluida la revocación por el deterioro o pérdida del objeto o por otra imposibilidad de restituir el objeto recibido. En caso de que tal deterioro, pérdida u otra imposibilidad resulte imputable al cliente, éste abonará a la otra parte contratante la diferencia de valor o el valor del objeto.»

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

13 El 23 de julio de 1991, después de que un representante de Roland Steuerberatungs GmbH (en lo sucesivo, «sociedad Roland») se presentase en su domicilio particular, el Sr. von der Heyden se incorporó a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado como inversor socio a cambio de una aportación de capital de 384044 DEM. Dicho fondo con forma jurídica de sociedad de Derecho civil y compuesto por 46 socios, tenía como objeto social el mantenimiento, la modernización y la gestión de un inmueble ubicado en Berlín. En el momento de la incorporación del Sr. von der Heyden, el referido fondo lo gestionaba la sociedad Roland.

14 El 6 de agosto de 2002, el Sr. von der Heyden puso fin, con carácter inmediato, a su participación en la antedicha sociedad de Derecho civil y, en aplicación del artículo 3 de la HWiG, revocó su incorporación a la referida sociedad.

15 Friz, en su condición de gestora del antedicho fondo de inversión inmobiliaria, reclamó al Sr. von der Heyden el pago, en concepto de saldo de liquidación negativo, de un importe de 16.319 euros, correspondiente a la diferencia entre el valor de la aportación inicial realizada por éste último en el momento de su incorporación a la sociedad referida y su participación en las perdidas sufridas por la sociedad hasta el momento de la revocación de dicha incorporación.

16 El órgano jurisdiccional de primera instancia había acogido tal solicitud, pero el órgano jurisdiccional de apelación, tras el recurso interpuesto por el Sr. von der Heyden, la desestimó posteriormente. El órgano jurisdiccional de apelación afirmó que el ejercicio del derecho de revocación que se le reconoce a un socio no puede entrañar una obligación de pago por parte de este último con respecto a la sociedad de que se trate. En efecto, tal exigencia constituiría una vulneración de las disposiciones de la Directiva según las cuales, tras el ejercicio por parte del consumidor de su derecho de revocación, este último ya no puede tener obligaciones basadas en el contrato rescindido y deben restituírsele las prestaciones recibidas.

17 Después, Friz interpuso un recurso de «casación» contra esa resolución ante el Bundesgerichtshof. En su resolución de remisión, dicho órgano jurisdiccional considera que, según la jurisprudencia nacional, cuando un socio que se incorporó a una sociedad a raíz de negociaciones mantenidas en su domicilio revoca su incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria, dicha revocación no tiene como efecto liberar completamente al consumidor de todas sus obligaciones contractuales (efectos *ex tunc),* sino que tiene como consecuencia que éste queda sujeto a las obligaciones asumidas hasta la declaración de su revocación (efectos *ex nunc).*

18 Pues bien, según dicha jurisprudencia, el ejercicio del derecho de revocación por parte de un consumidor no tiene como consecuencia «la restitución de las cosas a su estado inicial» como, supuestamente, exige, en cambio, el artículo 5, apartado 2, de la Directiva tal como lo interpreta el Tribunal de Justicia (véase, en particular, la sentencia de 25 de octubre de 2005, Schulte, C-350/03, Rec. p. I-9215, apartados 88 y 92).

19 En estas circunstancias, el Bundesgerichtshof, al considerar que la solución del litigio del que conoce depende de la interpretación de los artículos 1, apartado 1, y 5, apartado 2, de la Directiva, decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las cuestiones prejudiciales siguientes:

«1) ¿Debe interpretarse el artículo 1, apartado 1, [...] de la Directiva [...] en el sentido de que dicha disposición comprende la incorporación de un consumidor a una sociedad de Derecho civil, a una sociedad mercantil personalista, a una

asociación o a una cooperativa, si la finalidad de tal incorporación no consiste primordialmente en convertirse en socio de la sociedad, de la asociación o de la cooperativa, sino que —como suele ocurrir sobre todo en los casos de participación en un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado— tal participación en condición de socio constituye únicamente un modo distinto de inversión o de obtención de prestaciones que constituyen típicamente el objeto de los contratos sinalagmáticos?

2) ¿Debe interpretarse el artículo 5, apartado 2, de la Directiva [...] en el sentido de que se opone a un efecto jurídico nacional (elaborado por la jurisprudencia), en el sentido del artículo 7 de la citada Directiva, en virtud del cual tal incorporación de un consumidor, manifestada en un caso de operación no solicitada negociada fuera del establecimiento comercial, da lugar, en caso de revocación de la incorporación, a que el consumidor que declara tal revocación tenga un derecho frente a la sociedad, la asociación o la cooperativa, calculado en la fecha de eficacia de tal revocación, a su cuota de liquidación, es decir, a un importe correspondiente al valor de su participación en la sociedad, asociación o cooperativa en la fecha de la separación, con la (posible) consecuencia de que, a causa de la evolución económica de la sociedad, de la asociación o de la cooperativa, o bien reciba un importe menor que el valor de su aportación, o bien se vea expuesto no sólo a la pérdida de la aportación, sino incluso a obligaciones de pago frente a aquéllas por ser negativa la cuota resultante de la liquidación?»

Sobre las cuestiones prejudiciales

Observaciones preliminares

20 Para empezar, procede señalar, tal como han hecho el Sr. von der Heyden y el Gobierno alemán, que, si bien el asunto principal se refiere al supuesto de la incorporación de un consumidor a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil, las cuestiones planteadas por el

órgano jurisdiccional remitente también versan sobre otros tipos sociedades y formas de asociación, como las sociedades mercantiles personalistas, las asociaciones y las cooperativas.

21 A este respecto, debe recordarse que, si bien el órgano jurisdiccional nacional es el único competente, habida cuenta del reparto de competencias en el marco del procedimiento prejudicial, para definir el objeto de las cuestiones que desea plantear al Tribunal de Justicia, este último ha declarado que, en casos excepcionales, le corresponde examinar las circunstancias en las que el juez nacional se dirige a él, con objeto de verificar su propia competencia.

22 En particular, este es el caso, cuando resulta evidente que la interpretación del Derecho de la Unión solicitada por un órgano jurisdiccional nacional no tiene relación alguna con la realidad o con el objeto del litigio principal o cuando el problema planteado al Tribunal de Justicia es de naturaleza hipotética (véanse, en este sentido, las sentencias de 15 de diciembre de 1995, Bosman, C-415/93, Rec. p. I-4921, apartado 61; de 15 de junio de 2006, Acereda Herrera, C-466/04, Rec. p. I-5341, apartado 48, y de 31 de enero de 2008, Centro Europa 7, C-380/05, Rec. p. I-349, apartado 53).

23 En el caso de autos, es preciso señalar que las cuestiones planteadas por el órgano jurisdiccional remitente son de naturaleza hipotética en la medida en que también tienen por objeto la incorporación de un consumidor a una sociedad mercantil personalista, a una asociación y a una cooperativa.

24 Por tanto, el Tribunal de Justicia es competente para pronunciarse sobre la presente petición de decisión prejudicial únicamente en la medida en que ésta se refiere a la situación de que se trata en el litigio principal, es decir, la incorporación de un consumidor a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil.

Sobre la primera cuestión

25 Mediante su primera cuestión, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si la Directiva se aplica a un contrato, como aquél de que se trata en el litigio principal, relativo a la incorporación de un consumidor a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil y que crea una relación contractual entre el consumidor y el gestor de dicho fondo, cuando, según dicho órgano jurisdiccional, la finalidad de tal incorporación no consiste primordialmente en convertirse en socio de la referida sociedad, sino un modo de inversión.

26 Para responder a esa cuestión, es preciso recordar que, en virtud del artículo 1, apartado 1, segundo guión, de la Directiva, ésta se aplica, en particular, a los contratos celebrados durante una visita del comerciante al domicilio del consumidor, cuando la visita no se haya llevado a cabo a instancia expresa de este último.

27 El artículo 2 de la Directiva precisa que el concepto de «comerciante» en el sentido de dicha Directiva comprende a toda persona física o jurídica que actúe en el marco de su actividad comercial o profesional, así como toda persona que actúe en nombre o por cuenta de un comerciante.

28 Pues bien, en el litigio principal, de los autos remitidos al Tribunal de Justicia se desprende que la declaración de incorporación del Sr. von der Heyden al fondo de inversión inmobiliaria de que se trata, gestionado en el momento de la celebración del contrato por la sociedad Roland en el marco de sus actividades comerciales o profesionales, fue realizada por el antedicho consumidor durante una negociación no solicitada en el domicilio de este último. La referida incorporación se produjo a cambio de una aportación de capital por importe de 384 044 DEM ingresada por el Sr. von der Heyden en una cuenta bancaria de la antedicha sociedad.

29 Asimismo, de los autos remitidos al Tribunal de Justicia se desprende que esa negociación fue realizada por un representante de la sociedad Roland, que actuaba expresamente como gestor del fondo de inversión inmobiliaria y que percibía de éste una comisión por cada contrato celebrado con un nuevo socio.

30 A la vista de esto, es preciso señalar que la incorporación de un consumidor a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil, en unas circunstancias como las descritas por el órgano jurisdiccional remitente, forma parte de una de las situaciones objetivas contempladas en el artículo 1 de la Directiva y entra, por tanto, dentro del ámbito de aplicación de dicha Directiva.

31 No puede poner en entredicho esta conclusión la argumentación del Gobierno alemán según la cual, dado que el objeto social del fondo de inversión inmobiliaria consiste en el mantenimiento, la modernización y la gestión de un inmueble, la declaración de incorporación a dicho fondo constituye un contrato referente a «otros derechos relativos a bienes inmuebles», en el sentido del artículo 3, apartado 2, letra a), de la Directiva, contrato que, por esa razón no está comprendido, según el Gobierno alemán, dentro del ámbito de aplicación de la Directiva.

32 A este respecto, para empezar, es preciso recordar que, conforme a reiterada jurisprudencia, las excepciones a las normas del Derecho de la Unión destinadas a proteger a los consumidores deben interpretarse estrictamente (véase, en particular, la sentencia de 13 de diciembre de 2001, Heininger, C-481/99, Rec. p. I-9945, apartado 31).

33 Por tanto, basta señalar que, a la luz de los documentos obrantes en autos, el contrato firmado por el Sr. von der Heyden no atañe a ningún derecho relativo a un bien inmueble, es decir a aquellos derechos que son objeto de la excepción prevista en el artículo 3, apartado 2, letra a), de la Directiva, sino únicamente a la incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria por medio de la adquisición de participaciones en una sociedad de Derecho civil a cambio de una aportación de capital.

34 A la vista de lo anterior, procede responder a la primera cuestión que la Directiva se aplica a un contrato, celebrado en unas circunstancias como aquéllas de que se trata en el litigio principal, relativo a la incorporación de un consumidor a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil cuando la finalidad de tal incorporación no consiste primordialmente en convertirse en socio de la referida sociedad, sino en realizar una inversión.

Sobre la segunda cuestión

35 Mediante su segunda cuestión, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, en esencia, si el artículo 5, apartado 2, de la Directiva se opone a una norma nacional jurisprudencial según la cual en caso de revocación de la incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil, realizada en una operación no solicitada fuera del establecimiento comercial, el consumidor tiene frente a dicha sociedad un derecho a su cuota de liquidación calculado en función del valor de su participación en la fecha de la separación y, en consecuencia, pueda eventualmente obtener la restitución de un importe inferior a su aportación o verse obligado a participar en las pérdidas del referido fondo.

36 Para responder a esta cuestión, debe recordarse, por una parte, que, a tenor del artículo 5, apartado 1, de la Directiva, el consumidor tendrá el derecho a renunciar a los efectos de su compromiso mediante el envío de una notificación en un plazo mínimo de siete días, a partir de la fecha en la que el comerciante le informó por escrito de la existencia de tal derecho y de sus modalidades y condiciones de ejercicio.

37 Por otra parte, el artículo 5, apartado 2, de la Directiva dispone que la notificación por parte del consumidor de la renuncia a los efectos de su compromiso tiene como consecuencia liberarle de toda obligación que resulte del contrato rescindido.

38 De ello se desprende que, si el consumidor ha sido debidamente informado de su derecho de renuncia, puede liberarse de sus obligaciones contractuales ejerciendo su derecho de renuncia dentro del plazo previsto en el artículo 5, apartado 1, de la Directiva, de acuerdo con las modalidades y condiciones establecidas en la legislación nacional.

39 En cambio, tal como ya ha declarado el Tribunal de Justicia, cuando no recibió esa información, el referido plazo mínimo de siete días no puede comenzar a correr, de modo que el consumidor puede ejercer en todo momento su derecho de renuncia con arreglo al artículo 5, apartado 1, de la Directiva (véase, en este sentido, la sentencia Heininger, antes citada, apartado 45).

40 En el presente asunto, es preciso señalar, no obstante, que el órgano jurisdiccional remitente planteó su cuestión refiriéndose precisamente al artículo 5, apartado 2, de la Directiva y, por tanto, al supuesto de que el consumidor hubiese realizado la notificación de la renuncia de acuerdo con las condiciones y modalidades mencionadas en el apartado 1 del antedicho artículo.

41 En este contexto, el Bundesgerichtshof pide que se dilucide en que medida una norma nacional jurisprudencial, como aquélla de que se trata en el litigio principal, puede limitar los efectos jurídicos que se derivan del ejercicio del derecho de renuncia previsto en el referido artículo 5, apartado 1.

42 A este respecto, procede recordar que, tal como establece el artículo 7 de la Directiva, los efectos jurídicos relativos al ejercicio del derecho de renuncia por parte del consumidor se regularán de acuerdo con la legislación nacional.

43 Asimismo, de la jurisprudencia se desprende que, si bien corresponde al Derecho nacional determinar las consecuencias de una eventual renuncia, los Estados miembros deben, no obstante, ejercer su competencia en la materia respetando el Derecho de la Unión y, más concretamente, las normas de la Directiva interpretadas a la luz

de su finalidad y de forma que se aseguren los efectos útiles de dicha Directiva. Del mismo modo, los órganos jurisdiccionales nacionales cuando conocen de un litigio entre particulares deben interpretar, en la medida de lo posible, todas las normas del Derecho interno a la luz de la letra y de la finalidad de la Directiva para llegar a una solución conforme con el objetivo perseguido por ésta (véase, en particular, en este sentido, la sentencia Schulte, antes citada, apartados 69, 71 y 102).

44 No obstante, como ya ha tenido ocasión de precisar el Tribunal de Justicia, si bien no hay ninguna duda de que la Directiva tiene por objeto proteger a los consumidores, ello no implica que esa protección sea absoluta. Por consiguiente, tanto de la lógica general como del tenor de distintas disposiciones de esta Directiva, se desprende que la protección citada está sometida a ciertos límites (véase la sentencia de 10 de abril de 2008, Hamilton, C-412/06, Rec. p. I-2383, apartados 39 y 40).

45 Por lo que respecta, más concretamente, a las consecuencias del ejercicio del derecho de renuncia, es verdad que el Tribunal de Justicia ha reconocido que la notificación de la revocación tiene por efecto, tanto para el consumidor como para el comerciante, el restablecimiento de la situación inicial (véase, en este sentido, la sentencia Schulte, antes citada, apartado 88). No obstante, no es menos cierto que nada en la Directiva excluye que el consumidor pueda tener, en determinados supuestos específicos, obligaciones con respecto al comerciante y deber, en su caso, hacer frente a determinadas consecuencias resultantes del ejercicio de su derecho de rescisión (véase, en este sentido, la sentencia Schulte, antes citada, apartado 93).

46 A la luz de estas consideraciones es preciso verificar si la Directiva no se opone a una norma nacional según la cual el consumidor que revoca su incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil es titular de un derecho con respecto a dicha sociedad calculado en función del valor de su participación en la fecha de su separación de ésta.

47 Pues bien, eso es lo que parece que sucede por lo que atañe a la norma nacional de que se trata en el litigio principal.

48 En efecto, tal como ha señalado el Bundesgerichtshof en su resolución de remisión, dicha norma tiene por objeto asegurar, con arreglo a los principios generales del Derecho civil, un equilibrio satisfactorio y un reparto equitativo de los riesgos entre las diferentes partes interesadas.

49 En particular, por una parte, una norma como ésa da al consumidor que revoca su incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil la posibilidad de devolver su participación a la vez que asume una parte de los riesgos inherentes a toda inversión de capital de las características de aquélla de que se trata en el litigio principal. Por otra parte, esa norma también permite a los otros socios y a los terceros acreedores, en circunstancias como las del litigio principal, no verse obligados a soportar las consecuencias financieras de la revocación de la antedicha incorporación, la cual, por otro lado, se produjo a raíz de la firma de un contrato del cual estos últimos no eran partes.

50 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede, por tanto, responder a la segunda cuestión que el artículo 5, apartado 2, de la Directiva no se opone, en circunstancias como las del litigio principal, a una norma nacional, según la cual, en caso de revocación de la incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil, realizada en una operación no solicitada fuera del establecimiento comercial, el consumidor tiene frente a dicha sociedad un derecho a su cuota de liquidación calculado en función del valor de su participación en la fecha de su separación del antedicho fondo y, en consecuencia, pueda eventualmente obtener la restitución de un importe inferior a su aportación o verse obligado a participar en las pérdidas del referido fondo.

Costas

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

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

1) **La Directiva 85/577/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1985, referente a la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales, se aplica a un contrato, celebrado en unas circunstancias como aquéllas de que se trata en el litigio principal, relativo a la incorporación de un consumidor a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil cuando la finalidad de tal incorporación no consiste primordialmente en convertirse en socio de la referida sociedad, sino en realizar una inversión.**

2) **El artículo 5, apartado 2, de la Directiva 85/577 no se opone, en circunstancias como las del litigio principal, a una norma nacional, según la cual, en caso de revocación de la incorporación a un fondo de inversión inmobiliaria de tipo cerrado con la forma jurídica de sociedad de Derecho civil, realizada en una operación no solicitada fuera del establecimiento comercial, el consumidor tiene frente a dicha sociedad un derecho a su cuota de liquidación calculado en función del valor de su participación en la fecha de su separación del antedicho fondo y, en consecuencia, pueda eventualmente obtener la restitución de un importe inferior a su aportación o verse obligado a participar en las pérdidas del referido fondo.**

Firmas