

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA
de 14 de diciembre de 1977 *

En el asunto 73/77,

que tiene por objeto una petición dirigida al Tribunal de Justicia, con arreglo a los artículos 2 y 3 del Protocolo de 3 de junio de 1971 (DO 1975, L 204, p. 28) relativo a la interpretación por el Tribunal de Justicia del Convenio de 27 de septiembre de 1968 sobre la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1972, L 299, p. 32), por el Hoge Raad de los Países Bajos, destinada a obtener, en el litigio pendiente ante dicho órgano jurisdiccional entre

Theodorus Engelbertus Sanders, Arnhem,

y

Ronald van der Putte, Noordwijkerhout,

una decisión prejudicial sobre la interpretación del inicio y del número 1 del artículo 16 de dicho Convenio,

* Lengua de procedimiento: neerlandés.

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA,

integrado por los Sres.: H. Kutscher, Presidente; M. Sørensen y G. Bosco, Presidentes de Sala; A.M. Donner, J. Mertens de Wilmars, P. Pescatore y A. O'Keeffe, Jueces;

Abogado General: Sr. H. Mayras;
Secretario: Sr. A. Van Houtte;

dicta la siguiente

Sentencia

(No se transcriben los antecedentes de hecho.)

Fundamentos de Derecho

- 1 Considerando que, mediante resolución de 10 de junio de 1977, recibida en el Tribunal de Justicia el 15 de junio siguiente, el Hoge Raad de los Países Bajos planteó, con arreglo a los artículos 2 y 3 del Protocolo de 3 de junio de 1971 (DO 1975, L 204, p. 28), relativo a la interpretación por el Tribunal de Justicia del Convenio de 27 de septiembre de 1968 sobre la competencia judicial y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 1972, L 299, p. 32), varias cuestiones prejudiciales sobre la interpretación del inicio y del número 1 del artículo 16, de dicho Convenio;
- 2 que estas cuestiones se suscitaron en el marco de un litigio entre dos ciudadanos neerlandeses, domiciliados actualmente en los Países Bajos, en relación con un contrato, celebrado en 1973, por el cual habían acordado que uno asumiría la explotación de un negocio de floristería en un local comercial que el segundo había alquilado en Wuppertal-Elberfeld, en la República Federal de Alemania;

- 3 que, al surgir un litigio entre las partes del procedimiento principal sobre el contrato celebrado entre ellas e incluso sobre la existencia de éste, el «subarrendatario» Sanders, que se negó a comenzar la explotación del negocio, fue condenado a efectuarlo por resolución del Presidente del Arrondissementsrechtbank de Arnhem, dictada en un procedimiento sobre medidas provisionales;
- 4 que, en apelación, el Gerechtshof de Arnhem declaró que existía el contrato y que Sanders debía a su arrendador, van der Putte, una cantidad equivalente al alquiler del local comercial y otra por el arrendamiento del negocio en cuanto tal, así como del «goodwill» (fondo de comercio).
- 5 Considerando que Sanders promovió una cuestión de incompetencia del Gerechtshof, fundándose en particular en el artículo 16 del Convenio de 27 de septiembre de 1968, cuyo número 1 establece que, con independencia del domicilio, son exclusivamente competentes:

«1. en materia de derechos reales inmobiliarios y de arrendamientos de inmuebles, los tribunales del Estado contratante en que el inmueble esté sito [...]»;
- 6 que la cuestión promovida por Sanders no prosperó, basándose su desestimación en que, en dicho contrato, lo principal no era tanto el alquiler o el arrendamiento de un inmueble, cuanto la explotación de un negocio y que, en esta materia, no era aplicable la justificación que fundamenta la competencia exclusiva prevista por el número 1 del citado artículo 16, según el cual los arrendamientos y alquileres de inmuebles están generalmente regulados por disposiciones legales especiales, que hacen preferible que estas últimas se apliquen por Jueces del país en que están en vigor.
- 7 Considerando que Sanders recurrió en casación, el Hoge Raad plantea las siguientes cuestiones:
 - 1) Por «arrendamientos de inmuebles», en el sentido del inicio y del número 1 del artículo 16 del Convenio relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, ¿hay que entender también un contrato de «arrendamiento» de un negocio explotado en un inmueble que el arrendador ha alquilado de un tercero?

- 2) En caso de respuesta afirmativa, la competencia exclusiva de los Tribunales del Estado en el que está sito el inmueble, ¿se aplica igualmente a una demanda, basada en un contrato semejante y que tenga por objeto:
 - a) el pago de la renta del negocio, o
 - b) el pago por el arrendatario de la renta adeudada por el arrendador al propietario del inmueble, o
 - c) el pago de una indemnización por el fondo de comercio del negocio?
- 3) La respuesta a dichas cuestiones, ¿puede variar según que el demandado (Pächter) haya o no haya impugnado durante el proceso la existencia del contrato?

Sobre las dos primeras cuestiones

- 8 Considerando que, según el artículo 2 del Convenio, salvo lo prevenido en disposiciones especiales, establece que las personas domiciliadas en el territorio de un Estado contratante estarán sometidas, cualquiera que sea su nacionalidad, a los órganos jurisdiccionales de dicho Estado;
- 9 que el Convenio admite excepciones a la regla general concediendo al demandante, en determinados casos, la facultad de demandar al demandado ante los Tribunales del Estado del domicilio de este último o ante los de otro Estado contratante de acuerdo con las disposiciones especiales de los artículos 5, 6, 8, 9, 10, 13 y 14 del Convenio;
- 10 que, en cambio, en su artículo 16, el Convenio prevé una competencia exclusiva, sin consideración del domicilio;
- 11 que, en lo que se refiere a las materias enumeradas en los números 2, 3, 4 y 5 de dicho artículo, es evidente que los Tribunales a los que se concede competencia exclusiva son los mejor situados para resolver sobre los litigios de que se trata;

- 12 que lo mismo se aplica, por lo que se refiere a la atribución de competencia exclusiva a los Tribunales del Estado contratante en que esté sito el inmueble, en materia de derechos reales inmobiliarios y de arrendamientos de bienes inmuebles;
- 13 que, en efecto, los litigios relativos a los derechos reales inmobiliarios han de juzgarse según las normas del Estado en el que esté situado el inmueble y que tales controversias requieren con frecuencia que se efectúen comprobaciones, investigaciones y peritajes que deben realizarse en aquel lugar, de modo que la atribución de una competencia exclusiva responde al interés de una buena administración de la justicia;
- 14 que los arrendamientos de inmuebles se rigen en general por normas especiales y que es preferible que la aplicación de estas disposiciones competa, en particular por su complejidad, solamente a los Jueces del país en el que estén en vigor;
- 15 que estas consideraciones explican que se atribuya una competencia exclusiva a los Tribunales del país en que está situado el inmueble en materia de arrendamientos de inmuebles propiamente dichos, es decir, en particular, en los litigios entre arrendadores y arrendatarios sobre la existencia o la interpretación de los arrendamientos de inmuebles, o sobre la reparación de los daños causados por el arrendatario, y sobre el desahucio del inmueble;
- 16 que no se aplican estas mismas consideraciones cuando el objeto principal del contrato es de naturaleza diferente, en particular cuando se refiere a la explotación de un negocio;
- 17 que además, la atribución, en interés de una buena administración de la justicia, de una competencia exclusiva a los Tribunales de un Estado contratante en el marco del artículo 16 del Convenio, priva a las partes de la elección del fuero que de otro modo les correspondería y, en determinados casos, los somete a Tribunales que no son los del domicilio de ninguna de ellas;
- 18 que esta consideración nos lleva a no interpretar lo dispuesto por el artículo 16 en un sentido más lato de lo que requiere su objetivo;

- 19 que, por lo tanto, el concepto de «en materia [...] de arrendamientos de inmuebles» en el marco del artículo 16 del Convenio, no debe interpretarse que engloba el supuesto de un contrato sobre la explotación de un negocio (verpachting van een winkelbedrijf) ejercido en un inmueble, que el arrendador ha alquilado de un tercero;
- 20 que a la vista de la respuesta a la primera cuestión no es necesario responder a la segunda.

Sobre la tercera cuestión

- 21 Considerando que, mediante la tercera cuestión, se pregunta si la respuesta a las cuestiones precedentes puede variar según que el demandado (Pächter) haya impugnado o no durante el proceso la existencia del contrato;
- 22 que de los términos expuestos del artículo 16 del Convenio se deduce que, una controversia sobre la existencia del contrato objeto del litigio no produce cambios en la respuesta dada acerca de la aplicabilidad de dicho artículo.

Costas

- 23 Considerando que los gastos efectuados por el Gobierno del Reino Unido, así como por la Comisión de las Comunidades Europeas, que han presentado observaciones ante este Tribunal de Justicia, no pueden ser objeto de reembolso, y que, 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.

En virtud de todo lo expuesto,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA,

pronunciándose sobre las cuestiones planteadas por el Hoge Raad de los Países Bajos mediante resolución de 10 de junio de 1977, declara:

- 1) **El concepto de «materia [...] de arrendamientos de inmuebles» en el marco del artículo 16 del Convenio no debe interpretarse que engloba el supuesto de un contrato sobre la explotación de un negocio (verpachting van een winkelbedrijf) ejercido en un inmueble que el arrendador ha alquilado de un tercero.**
- 2) **Una controversia sobre la existencia del contrato objeto del litigio no produce cambios en la respuesta dada acerca de la aplicabilidad del artículo 16 del Convenio.**

Kutscher

Sørensen

Bosco

Donner

Mertens de Wilmars

Pescatore

O'Keefe

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 14 de diciembre de 1977.

El Secretario
A. Van Houtte

El Presidente
H. Kutscher