



Recopilación de la Jurisprudencia

CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL
SR. JEAN RICHARD DE LA TOUR
presentadas el 29 de junio de 2023¹

Asunto C-497/22

EM

contra

Roompot Service BV

[Petición de decisión prejudicial planteada por el Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf, Alemania)]

«Procedimiento prejudicial — Cooperación judicial en materia civil — Competencia judicial y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil — Reglamento (UE) n.º 1215/2012 — Competencias exclusivas — Artículo 24, punto 1, párrafo primero — Litigios en materia de arrendamiento de inmuebles — Reserva de un *bungalow* situado en un complejo vacacional — Cesión de uso o puesta a disposición de corta duración entre un particular y un profesional del turismo que explota dicho complejo — Otras prestaciones»

I. Introducción

1. La presente petición de decisión prejudicial versa sobre la interpretación del artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil.²

2. Esta petición de decisión prejudicial ha sido planteada en el marco de un litigio entre EM, domiciliada en Alemania, y Roompot Service BV, con domicilio social en los Países Bajos, que explota un complejo vacacional con alojamientos turísticos situado en este último Estado miembro, en relación con el reembolso del precio pagado por el uso de corta duración de uno de los *bungalows* de dicho complejo, más los intereses y gastos.

3. Expondré las razones por las que considero, con carácter principal, que el litigio se refiere a un contrato complejo y que, por tanto, no corresponde a la competencia exclusiva prevista por el Reglamento n.º 1215/2012 en materia de arrendamientos de bienes inmuebles. Con carácter subsidiario, si el Tribunal de Justicia estimase que el contrato en cuestión está comprendido en el ámbito de aplicación del artículo 24, punto 1, párrafo primero, de dicho Reglamento, soy de la opinión de que la demanda presentada en el procedimiento principal está relacionada con dicho contrato y está comprendida también en el ámbito de aplicación de esta disposición.

¹ Lengua original: francés.

² DO 2012, L 351, p. 1.

II. Marco jurídico

4. El capítulo II, sección 6, del Reglamento n.º 1215/2012, titulado «Competencias exclusivas», dispone, en el artículo 24, punto 1:

«Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio de las partes, los órganos jurisdiccionales de los Estados miembros que se indican a continuación:

1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde el inmueble se halle sito.

No obstante, en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles celebrados para un uso particular durante un plazo máximo de seis meses consecutivos, serán igualmente competentes los órganos jurisdiccionales del Estado miembro donde esté domiciliado el demandado, siempre que el arrendatario sea una persona física y que propietario y arrendatario estén domiciliados en el mismo Estado miembro.»

III. Hechos del litigio principal y cuestión prejudicial

5. El 23 de junio de 2020, EM, domiciliada en Alemania, reservó por Internet en el sitio de Roompot Service,³ con domicilio social en los Países Bajos, un *bungalow* en el complejo vacacional Waterpark Zwartkruis,⁴ ubicado en ese Estado miembro en Noardburgum, por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2020 y el 4 de enero de 2021, para un grupo de nueve personas pertenecientes a más de dos familias diferentes.

6. La reserva, por un precio de 1 902,80 euros, que EM abonó íntegramente, comprendía el suministro de ropa de cama y la limpieza al final de la estancia.

7. El Waterpark Zwartkruis es un parque acuático que dispone de *bungalows* situados directamente en la orilla de un lago y cada alojamiento dispone de su propio embarcadero. Es posible alquilar embarcaciones y canoas, pagando un suplemento de precio.

8. Roompot Service comunicó por correo electrónico a EM, antes de su llegada y a petición de esta, que el Waterpark Zwartkruis estaba abierto durante el período de la reserva, pese a la pandemia de COVID-19, si bien, con arreglo a la normativa neerlandesa, solo podía alojarse con su familia y con un máximo de dos personas de otra unidad familiar en un *bungalow*. Además, le propuso cambiar la reserva para una estancia en una fecha posterior.

9. EM no realizó la estancia y no modificó su reserva. Roompot Service le reembolsó 300 euros.

10. EM presentó ante el Amtsgericht Neuss (Tribunal de lo Civil y Penal de Neuss, Alemania) una demanda contra Roompot Service solicitando el reembolso del resto del precio, es decir, un importe de 1 602,80 euros, más intereses y gastos. Esta última negó la competencia judicial internacional de los órganos jurisdiccionales alemanes. Mediante resolución de 1 de octubre de 2021, la demanda fue desestimada por infundada.

³ Sitio de Internet en lengua alemana: www.roompot.de.

⁴ En lo sucesivo, «Waterpark Zwartkruis».

11. EM interpuso recurso de apelación ante el Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf, Alemania), que alberga dudas acerca de la competencia internacional exclusiva de los tribunales de los Países Bajos para conocer del litigio principal, con arreglo al artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012.

12. Ese órgano jurisdiccional expone que se desprende de tres sentencias del Tribunal de Justicia relativas al arrendamiento de casas de vacaciones en el extranjero en las que se interpreta el artículo 16, número 1, del Convenio relativo a la Competencia Judicial y la Ejecución de Resoluciones Judiciales en Materia Civil y Mercantil,⁵ cuyo contenido se han mantenido sustancialmente idéntico en el Reglamento n.º 1215/2012, a saber, las sentencias de 15 de enero de 1985, Rösler,⁶ de 26 de febrero de 1992, Hacker,⁷ y de 27 de enero de 2000, Dansommer,⁸ que tales contratos están sometidos, en principio, a la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del lugar en que se halle sito el inmueble. Según el Tribunal de Justicia, la única excepción se da cuando el contrato es de naturaleza compleja por incluir un conjunto de prestaciones a cambio de un precio global pagado por el cliente.⁹

13. Dicho órgano jurisdiccional señala, por una parte, que, en el presente asunto, las prestaciones suplementarias consisten en la oferta en la página de Internet de Roompot Service, bajo la rúbrica «Información y consejos», de diversos *bungalows* equipados de distintas maneras, la reserva efectuada para EM, la recepción en el destino y la entrega de llaves, el suministro de ropa de cama y la realización de una limpieza al final de la estancia. Tal como dicho órgano jurisdiccional entiende la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, para que el contrato tenga una naturaleza compleja, estas prestaciones, consideradas en su conjunto, deben revestir una importancia significativa.

14. Por otro lado, según una parte de la doctrina alemana, las prestaciones accesorias de menor trascendencia, como el mantenimiento del inmueble o su limpieza, el cambio de ropa de cama o la recepción en el destino, revisten una menor importancia, de modo que las prestaciones suplementarias de que se trata en el litigio principal no son suficientes para poder apreciar la existencia de un contrato complejo.

15. El órgano jurisdiccional remitente indica asimismo que el Bundesgerichtshof (Tribunal Supremo de lo Civil y Penal, Alemania) ha efectuado una interpretación diferente de las sentencias del Tribunal de Justicia.¹⁰ Basándose en las sentencias Hacker y Dansommer, el mencionado tribunal considera que la determinación de la competencia al amparo del artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012 depende únicamente de la cuestión de si el organizador de viajes profesional está obligado a facilitar el uso de una casa de vacaciones propiedad de un tercero. De ser así, la citada disposición no sería aplicable. En cambio, si el organizador de viajes profesional se limita a intermediar en un contrato de arrendamiento celebrado con el propietario, dicha disposición sería aplicable.

⁵ Convenio firmado en Bruselas el 27 de septiembre de 1968 (DO 1972, L 299, p. 32), en su versión modificada por los posteriores convenios de adhesión de los nuevos Estados miembros a este Convenio (DO 1998, C 27, p. 1) (en lo sucesivo, «Convenio de Bruselas»).

⁶ Asunto 241/83, en lo sucesivo, «sentencia Rösler», EU:C:1985:6.

⁷ Asunto C-280/90, en lo sucesivo, «sentencia Hacker», EU:C:1992:92.

⁸ Asunto C-8/98, en lo sucesivo, «sentencia Dansommer», EU:C:2000:45.

⁹ Véase el punto 27 de las presentes conclusiones.

¹⁰ A mi entender, el órgano jurisdiccional remitente se refiere a las sentencias de 23 de octubre de 2012, X ZR 157/11, apartados 11 y ss., y de 28 de mayo de 2013, X ZR 88/12, apartados 8 y ss.

16. El órgano jurisdiccional remitente alberga dudas acerca de la compatibilidad de esta interpretación con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

17. En estas circunstancias, el Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia la cuestión prejudicial siguiente:

«¿Debe interpretarse el artículo 24, punto 1, primera frase, del Reglamento [n.º 1215/2012] en el sentido de que, respecto de un contrato celebrado entre un particular y un arrendador profesional de viviendas de vacaciones sobre la cesión, durante una corta duración, de un *bungalow* situado en un complejo vacacional explotado por el arrendador —cesión que, junto a la mera utilización del alojamiento, comprende otros servicios, como la limpieza final y el suministro de ropa de cama— son competentes exclusivamente los tribunales del lugar donde se halle sito el objeto del arrendamiento, con independencia de si el *bungalow* es propiedad del arrendador o de un tercero?»

18. Han presentado observaciones escritas EM y la Comisión Europea.

IV. Análisis

19. El órgano jurisdiccional remitente se pregunta, en esencia, sobre los criterios pertinentes que han de emplearse para calificar un contrato que tiene por objeto el uso de corta duración de un *bungalow* en un complejo vacacional como contrato de arrendamiento de un inmueble, en el sentido del artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012, o como contrato complejo relativo a un conjunto de prestaciones de servicios.

20. Las disposiciones del artículo 24, punto 1, párrafo primero, del citado Reglamento son equivalentes a las del artículo 16, número 1 — actualmente número 1, letra a)—¹¹ del Convenio de Bruselas, y a las del artículo 22, punto 1, párrafo primero, del Reglamento (CE) n.º 44/2001,¹² de modo que la interpretación realizada por el Tribunal de Justicia de estas últimas disposiciones es válida para interpretar las primeras.¹³

21. Procede recordar que, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia:

- por lo que respecta al objetivo perseguido por estas disposiciones, la razón fundamental de la competencia exclusiva de los tribunales del Estado miembro en el que esté situado el inmueble es la circunstancia de que el tribunal del lugar en que se encuentra este es el que, por la proximidad, está en mejores condiciones de tener un buen conocimiento de las situaciones de hecho y de aplicar las normas y los usos que, en general, son los del Estado en el que está situado el inmueble, y
- la competencia exclusiva en materia de arrendamientos inmobiliarios está justificada por la complejidad de la relación propietario-arrendatario, que comprende una serie de derechos y obligaciones, además de la relativa al alquiler. Esta relación se rige por normativas particulares,

¹¹ Véase el punto 23 de las presentes conclusiones.

¹² Reglamento del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (DO 2001, L 12, p. 1).

¹³ Véase, en particular, la sentencia de 20 de junio de 2022, London Steam-Ship Owners' Mutual Insurance Association (C-700/20, EU:C:2022:488), apartado 42.

algunas de ellas de carácter imperativo, del Estado en el que está situado el inmueble objeto del arrendamiento, como las que determinan el responsable del mantenimiento del inmueble y del pago de los impuestos sobre bienes inmuebles, las que regulan los deberes del ocupante del inmueble frente a los vecinos y las que controlan o limitan el derecho del propietario a recuperar la posesión del inmueble al término del arrendamiento.¹⁴

22. De conformidad con el artículo 25, apartado 4, del Reglamento n.º 1215/2012, no es posible excluir esta competencia exclusiva en virtud de un acuerdo.

23. La determinación de la competencia de los tribunales nacionales en materia de arrendamiento de alojamientos de vacaciones ha sido objeto de tres sentencias del Tribunal de Justicia, a saber, las sentencias Rösler, Hacker y Dansommer,¹⁵ y de dos modificaciones legislativas.¹⁶ Mediante tales modificaciones se introdujo una excepción a la competencia exclusiva prevista en el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del citado Reglamento en caso de que las dos partes del litigio estén domiciliadas en el mismo Estado miembro.¹⁷ Sin embargo, cabe observar que la modificación legislativa por la que se añadió un segundo párrafo al artículo 24, punto 1, de dicho Reglamento no encaja plenamente, en lo que respecta al arrendamiento de alojamientos, con la justificación de la norma de principio que el Tribunal de Justicia ha analizado y que se ha recordado en el punto 21 de las presentes conclusiones.¹⁸

24. Se trata, por tanto, del régimen aplicable, desde hace casi veinte años, a los arrendamientos turísticos de corta duración, sin que hasta ahora los órganos jurisdiccionales nacionales hayan comunicado al Tribunal de Justicia nuevas dificultades de interpretación.

25. De esta jurisprudencia del Tribunal de Justicia resulta que, para aplicar el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012, han de cumplirse dos requisitos. En primer lugar, es preciso que el litigio tenga por objeto un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, en el sentido de dicha disposición. En segundo lugar, si se cumple este requisito, es necesario que el litigio se refiera a los derechos y obligaciones dimanantes de ese contrato. Si no se cumple el primer requisito, no procede examinar el segundo.

¹⁴ Véanse, en particular, las sentencias Rösler, apartados 19 y 20, y de 25 de marzo de 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236), apartados 77 y 78 y jurisprudencia citada.

¹⁵ El órgano jurisdiccional remitente resume estas sentencias en su petición de decisión prejudicial. Véase el punto 12 de las presentes conclusiones.

¹⁶ Véanse también, en relación con la modificación de las reglas de competencia en materia de contratos celebrados por consumidores que tuvo lugar tras la sentencia Hacker, el artículo 15, apartado 3, *in fine*, del Reglamento n.º 44/2001 y el artículo 17, apartado 3, *in fine*, del Reglamento n.º 1215/2012.

¹⁷ Véase el artículo 24, punto 1, párrafo segundo, relativo a los arrendamientos de menos de seis meses (véase el punto 4 de las presentes conclusiones), que permite demandar al demandado ante un órgano jurisdiccional del Estado miembro de su domicilio. No es aplicable en el presente asunto. El domicilio de EM y el de Roompot Service no están situados en el mismo Estado miembro. Sobre la génesis histórica de la inclusión de este párrafo en el Convenio de Bruselas tras la sentencia Rösler, véase Gaudemet-Tallon, H. y Ancel, M.-E.: *Compétence et exécution des jugements en Europe, Règlements 44/2001 et 1215/2012, Conventions de Bruxelles (1968) et de Lugano (1998 et 2007)*, 6ª ed., Librairie générale de droit et de jurisprudence, colección «Droit des affaires», París, 2018, apartados 112 a 114, pp. 152 a 154.

¹⁸ Véase asimismo, en cuanto a las consecuencias relativas a la ley aplicable a falta de elección realizada por las partes, el artículo 4, apartado 1, letra d), del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I) (DO 2008, L 177, p. 6).

A. Sobre la calificación del contrato

26. Se desprende de las dos sentencias más recientes del Tribunal de Justicia, las sentencias Hacker y Dansommer, que, para calificar un contrato como contrato de arrendamiento, es necesario que no existan prestaciones accesorias a la obligación principal consistente en el uso de un alojamiento de vacaciones.¹⁹

27. Las dudas del órgano jurisdiccional remitente surgen de la apreciación de los compromisos contractuales en el litigio principal en comparación con los señalados en la sentencia Hacker. En el apartado 31 de la sentencia Dansommer se describen en estos términos: «El contrato del que se trataba en [el asunto que dio lugar a la sentencia Hacker] fue celebrado entre un organizador de viajes profesional y su cliente en el lugar en que ambos tenían su domicilio y, aunque disponía una prestación relativa al uso de un alojamiento de vacaciones durante una corta duración, tal contrato contenía, asimismo, otras prestaciones, tales como las informaciones y consejos por los que el organizador de viajes proponía a su cliente un abanico de posibilidades para sus vacaciones, la reserva de un alojamiento para el período elegido por el cliente, la reserva de plazas para el transporte, la acogida en el lugar de destino y, en su caso, un seguro de anulación del viaje (sentencia Hacker [...], apartado 14)».

28. Desde mi punto de vista, de estas dos sentencias se desprende que, para pronunciarse sobre su competencia, el juez debe valorar la relación contractual de que se trata en conjunto y en su contexto, a fin de determinar si su único objeto consiste en el uso de un alojamiento o en el compromiso de ponerlo a disposición de una persona con las prestaciones propias de una estancia vacacional.²⁰ Los servicios, como la limpieza, el suministro de ropa de cama u otros, que pueden prestarse respecto a cualquier bien arrendado por un particular o por un profesional, no tienen, en mi opinión, ninguna incidencia en la calificación del contrato, ya que son accesorios a su ocupación.

29. Lo mismo sucede con la cuestión de si el alojamiento vacacional fue arrendado por el propietario directamente o en nombre de este. A mi juicio, en la sentencia Dansommer, el Tribunal de Justicia no pretendió modificar los criterios que deben emplearse para determinar la competencia judicial internacional.²¹ Es suficiente el compromiso contractual que tiene como objeto el uso del bien.²² Se presume, en efecto, que el arrendador está facultado al efecto. No debe corresponder al arrendatario de un alojamiento vacacional comprobar quién es su propietario, en especial si decide ejercitar acciones judiciales.

¹⁹ Véase la sentencia Dansommer, apartados 30 a 35. Véase también la sentencia de 10 de febrero de 2022, ShareWood Switzerland (C-595/20, EU:C:2022:86), apartados 32 y 33 y jurisprudencia citada.

²⁰ La expresión «puesta a disposición» me parece más adecuada para el caso en que se efectúa una reserva de alojamiento en un operador que es un profesional del turismo. La expresión «cesión de uso» que emplea la jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre los arrendamientos de corta duración desde la sentencia Rösler [apartado 25, véase también la indicación, p. 113 de esta sentencia, de que esta expresión figura en el informe Schlosser sobre el Convenio relativo a la Adhesión del Reino de Dinamarca, de Irlanda y del Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte al Convenio relativo a la Competencia Judicial y a la Ejecución de Resoluciones Judiciales en Materia Civil y Mercantil, así como al Protocolo relativo a su interpretación por el Tribunal de Justicia (DO 1979, C 59, p. 71, en particular, p. 120)] debería reservarse al caso de un compromiso del propietario o de su mandatario de permitir a la otra parte contratante (el arrendatario) el disfrute exclusivo de un inmueble designado en el contrato celebrado por las partes. Por consiguiente, a mi juicio, en el caso particular de un complejo vacacional, quien lo ofrece solo asume un compromiso con respecto al uso de uno de los alojamientos puestos a disposición de los turistas.

²¹ Véanse los apartados 36 y 37 de dicha sentencia; este último apartado se refiere al derecho de la agencia a ejercitar una acción judicial, extremo sobre el cual el órgano jurisdiccional remitente había preguntado al Tribunal de Justicia. Véase también el comentario de dicha sentencia, Huet, A.: «Compétence judiciaire. – Bail d'une maison de vacances conclu par un organisateur professionnel de voyages et un client. – Application de l'article 16-1.º (oui)», *Journal du droit international (Clunet)*, LexisNexis, París, abril-mayo-junio de 2000, n.º 2, pp. 550 a 554, en particular p. 553, en relación con las conclusiones del Abogado General Darmon presentadas en el asunto Hacker (C-280/90, no publicadas, EU:C:1991:466), punto 43, punto 1.

²² Véanse, en este sentido, las sentencias Rösler, apartado 25, y Dansommer, apartados 31 y 33.

30. En cambio, al igual que en el caso de una estancia organizada,²³ la puesta a disposición de un alojamiento en lugares específicamente acondicionados para vacaciones, como el Waterpark Zwartkruis explotado por Roompot Service,²⁴ presenta características peculiares que, si son apreciadas por el órgano jurisdiccional remitente, justifican, en mi opinión, que el contrato controvertido sea calificado de «contrato complejo».

31. En efecto, en primer lugar, procede comprobar cuál es la base sobre la que se ha establecido la relación contractual. En el caso de autos, el órgano jurisdiccional remitente no ha mencionado ni la existencia de un contrato de arrendamiento, como el que se celebra por escrito para una casa individual,²⁵ ni su contenido, en particular las condiciones de pago del precio total. Más concretamente, no se especificó si la reserva recaía sobre un *bungalow* determinado por anticipado.²⁶ Pues bien, en un complejo de inmuebles, que incluye instalaciones de alojamiento estandarizadas que forman un conjunto homogéneo y, en su caso, edificios de uso colectivo, los compromisos de uso de uno de los alojamientos amueblados parecen asumidos, al igual que en un complejo hotelero, bajo la responsabilidad del operador de ese complejo, que normalmente se presenta como interlocutor para las reclamaciones.

32. En segundo lugar, debe señalarse que esta modalidad de alojamiento vacacional está concebida teniendo en cuenta la oferta de organización de la estancia en su conjunto. En el presente asunto, el órgano jurisdiccional remitente constató que el alojamiento está situado en un parque acuático diseñado precisamente para ofrecer a las personas alojadas en el recinto prestaciones de carácter recreativo.²⁷ Por tanto, de ello cabe deducir que el turista espera también un cierto nivel de comodidad y asesoramiento, que se ofrece en el momento de la reserva del alojamiento. En este contexto, la condición de profesional del organizador de la estancia en un complejo vacacional es, a mi juicio, determinante,²⁸ así como la eventual constatación de que la oferta de alojamiento está disponible durante todo el año, sin limitación de duración, toda vez que estos criterios permiten trazar una diferencia con los arrendamientos de temporada.

33. En tercer lugar, el precio global de la estancia²⁹ es también un elemento de apreciación que ha de tenerse en cuenta. En efecto, me parece necesario saber si incluye el coste de diversas prestaciones o la oferta de servicios previstos en ese complejo vacacional, debido a su calidad o importancia, lo que justificaría que ese precio no esté directamente relacionado con el precio del arrendamiento de un simple alojamiento en el mercado local de alquileres de casas de vacaciones propiedad de particulares,³⁰ sino que se fije más bien en función de un nivel de comodidad estandarizado, como en un hotel. Así, no estaría sujeto a una normativa imperativa comparable a la que regula los arrendamientos de vivienda.

²³ Véase, a título ilustrativo, la sentencia Hacker, apartados 2 y 3. Compárese con la sentencia Dansommer, apartados 7 y 8, en donde se especifica que el organizador de los viajes se limitó a ejercer la función de intermediario.

²⁴ Véase el sitio de Internet: <https://www.roompot.fr/destinations/pays-bas/la-frise/waterpark-zwartkruis>.

²⁵ Véanse, en lo que atañe a las circunstancias del arrendamiento de que se trata, los puntos 5 y 6 de las presentes conclusiones, y compárese con la sentencia Hacker, apartado 3. Cabe observar que en el apartado 2 de dicha sentencia se indica que el litigio tenía por objeto un «contrato denominado “contrato de arrendamiento”».

²⁶ Véase, por analogía, la sentencia de 13 de octubre de 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607), apartado 24.

²⁷ Véase la exposición de los hechos de la resolución de remisión en los puntos 5 y 7 de las presentes conclusiones.

²⁸ Véanse, a este respecto, las conclusiones del Abogado General Darmon presentadas en el asunto Hacker (C-280/90, no publicadas, EU:C:1991:466), punto 25.

²⁹ Véase la sentencia Hacker, apartado 15, y, por analogía, la sentencia de 13 de octubre de 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607), apartado 27.

³⁰ Véanse, a este respecto, las conclusiones del Abogado General Darmon presentadas en el asunto Hacker (C-280/90, no publicadas, EU:C:1991:466), punto 30.

34. Por consiguiente, considero que incumbe al juez nacional comprobar todas las condiciones contractuales y las particularidades de la oferta de alojamiento para una estancia de corta duración en un complejo vacacional tal como, en el caso de autos, el Waterpark Zwartkruis. El análisis de una serie de elementos relativos a las prestaciones del operador de un complejo vacacional, a quien el órgano jurisdiccional remitente califica de «arrendador profesional de alojamientos de vacaciones», permite superar los límites impuestos por un examen casuístico como el que se somete a la apreciación del Tribunal de Justicia o el debatido por la doctrina.³¹ Asegura, además, una previsibilidad suficiente.

35. Este enfoque se adapta también a la diversidad de la oferta de alojamientos turísticos que se ha desarrollado en numerosos Estados miembros.³² Debo observar, a este respecto, que esta diversidad se refleja en la terminología utilizada en este ámbito en la lengua francesa. Así, cabe distinguir entre parques residenciales de ocio, residencias turísticas y ciudades de vacaciones, según el tipo de alojamiento o vivienda amueblada turística de alquiler, como una casa, apartamento, *bungalow*, vivienda móvil de ocio o vivienda ligera de ocio, así como el tipo de prestaciones ofrecidas relacionadas con el ocio.

36. Además, el acceso a esta multiplicidad de ofertas ha adquirido actualmente proporciones significativas como consecuencia de la creciente utilización de las reservas en sitios de Internet.³³ Por último, debe tenerse en cuenta que, después de que el Tribunal de Justicia dictara las sentencias Rösler, Hacker y Dansommer, el contexto legislativo y jurisprudencial del Derecho de la Unión ha evolucionado profundamente en materia de protección de los consumidores³⁴ y en especial en el ámbito de las vacaciones.³⁵ Es posible que en Derecho nacional también se hayan adoptado regímenes jurídicos específicos sobre los alojamientos turísticos.³⁶

³¹ Véase el punto 14 de las presentes conclusiones. Véase también Gaudemet-Tallon, H. y Ancel, M.-E., *op. cit.*, apartado 115, p. 155.

³² Sobre la importancia del turismo en la Unión Europea, véase el Informe especial del Tribunal de Cuentas de la Unión Europea, titulado «Apoyo de la UE al turismo. Es necesaria una nueva orientación estratégica y un mejor enfoque en la financiación», 2021, disponible en la dirección de Internet siguiente: https://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/SR21_27/SR_EU-invest-tourism_ES.pdf, apartados 1 a 5.

³³ Véase, en este sentido, el considerando 2 de la Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo (DO 2015, L 326, p. 1).

³⁴ Véase la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2011, sobre los derechos de los consumidores, por la que se modifican la Directiva 93/13/CEE del Consejo y la Directiva 1999/44/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y se derogan la Directiva 85/577/CEE del Consejo y la Directiva 97/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (DO 2011, L 304, p. 64). 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 1985, L 372, p. 31), tenía por objeto la protección de los consumidores en el caso de contratos negociados fuera de los establecimientos comerciales. La Directiva 97/7/CE 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 refería a la protección de los consumidores en materia de contratos a distancia. Procede subrayar que los contratos que tienen por objeto el alquiler de alojamientos para su uso como vivienda están excluidos del ámbito de aplicación de la Directiva 2011/83 [véase el artículo 3, letra f)]. No se ha previsto ninguna excepción para los arrendamientos de corta duración.

³⁵ Véase la Directiva 2015/2302, que se refiere a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados. Conforme al artículo 3 de dicha Directiva, el alojamiento que no sea parte intrínseca del transporte de pasajeros y no tenga fines residenciales constituye un elemento del servicio de viaje. Además, debo observar que la celebración de un solo contrato para estancia vacacional que incluya un alojamiento y el alquiler de embarcaciones podría estar comprendido en el ámbito de aplicación de la citada Directiva. Véase también la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio (DO 2009, L 33, p. 10).

³⁶ En cuanto al respeto de las normas nacionales que rigen la propiedad inmobiliaria, véase la sentencia Rösler, apartado 22. A título de ejemplo, véase, en Derecho francés, Painchaux, M.: «Bail d'habitation. – Règles particulières à certains baux. – Locations saisonnières», *JurisClasseur Civil Code*, LexisNexis, París, 29 de julio de 2020, fascículo 690, en particular apartado 6; en Derecho español, Martínez Nadal, A. L.: «Regulación del arrendamiento turístico en el Derecho español», *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, Aranzadi, Cizur Menor, 2022, pp. 57 a 84, en particular, p. 61, y, en Derecho italiano, «Le locazioni turistiche nell'ordinamento italiano», *La regulación del alquiler turístico: una aproximación de Derecho comparado*, *op. cit.*, pp. 113 a 126, en particular pp. 114, 122 y 123.

37. Así, en el marco particular de los arrendamientos de alojamientos ubicados en complejos vacacionales, la justificación de la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales de los Estados miembros en donde está situado el inmueble cuyo uso se cede por corta duración no me parece pertinente,³⁷ lo cual aboga en favor de responder al órgano jurisdiccional remitente siguiendo una interpretación estricta del artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012.³⁸

38. Por tanto, propongo al Tribunal de Justicia que declare, al igual que en la sentencia Hacker, que el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del citado Reglamento no es aplicable a la puesta a disposición por un profesional del turismo de un alojamiento en un complejo vacacional para un uso personal de corta duración, ya que la relación contractual debe calificarse de «contrato complejo» en el sentido de esa jurisprudencia.

39. Sin embargo, si el Tribunal de Justicia considerase que el contrato controvertido tiene por objeto exclusivamente el arrendamiento de un alojamiento de vacaciones, como en la sentencia Dansommer, procedería analizar la demanda de EM presentada ante el órgano jurisdiccional remitente.

B. Sobre el objeto de la demanda

40. La demanda presentada por EM tiene su origen en el hecho de que reservó en el mes de junio de 2020 un alojamiento para más de dos unidades familiares, con un total de nueve personas, pero solo fue autorizada por Roompot Service para residir allí a partir del 31 de diciembre de 2020 con su familia y dos personas de otra unidad familiar.³⁹ En la resolución de remisión se indica que EM reclama la devolución «del resto del importe del arrendamiento» después de que Roompot Service reembolsara una parte de dicho importe.⁴⁰

41. En el presente asunto, la expresión «importe del arrendamiento» se refiere al precio de la estancia que se había abonado íntegramente. No se especifica si ese precio comprendía costes particulares sin relación directa con el uso del alojamiento, como por ejemplo gastos de reserva, como cabría inferir del reembolso parcial concedido a EM.⁴¹

42. En el caso de una demanda que tenga por objeto el pago de importes de arrendamiento, en concepto de contraprestación del derecho de disfrute de un inmueble, el Tribunal de Justicia ha declarado que se aplica la competencia exclusiva en materia de arrendamiento de inmuebles, ya que el objeto del litigio está directamente relacionado con el uso de la propiedad arrendada.⁴²

³⁷ Véase el punto 21 de las presentes conclusiones.

³⁸ Véase la sentencia de 25 de marzo de 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236), apartado 76 y jurisprudencia citada, en la que se recuerda que, habida cuenta de su carácter excepcional, las disposiciones del artículo 24, punto 1, de dicho Reglamento no deben interpretarse en un sentido más amplio de lo que requiere su finalidad.

³⁹ Véanse los puntos 5 y 8 de las presentes conclusiones. En este sentido, el objeto del litigio es análogo al del asunto en que recayó la sentencia Hacker (véase el apartado 4). La demandante consideró que la superficie de la casa de vacaciones facilitada para su estancia efectiva era inferior a la que figuraba en el folleto de Euro-Relais GmbH y exigió una reducción del precio pagado.

⁴⁰ Véanse los puntos 6, 9 y 10 de las presentes conclusiones. El reembolso representa el 15,77 % del importe abonado en el momento de la reserva. El órgano jurisdiccional remitente no ha especificado en qué concepto se efectuó.

⁴¹ Véase la nota 40 de las presentes conclusiones.

⁴² Véanse las sentencias Rösler, apartado 29, y Dansommer, apartado 25, así como, en este sentido, la sentencia de 25 de marzo de 2021, Obala i lučice (C-307/19, EU:C:2021:236), apartado 79. En relación con una demanda de devolución total de las cantidades abonadas, basada en un motivo de invalidez del contrato, cuando la relación entre el contrato y el bien inmueble que puede utilizarse no es suficientemente estrecha para que pueda calificarse de contrato de arrendamiento, véase la sentencia de 13 de octubre de 2005, Klein (C-73/04, EU:C:2005:607), apartados 17 y 26.

43. En el marco de este régimen jurídico, dos circunstancias del presente asunto merecen especial atención. En primer lugar, no considero que la falta de disfrute del bien arrendado pueda modificar la calificación de la demanda de EM. Esta circunstancia no la exonera, en principio, de sus obligaciones frente a Roompot Service. En segundo lugar, la modificación de las condiciones del arrendamiento del bien ha de analizarse como un incumplimiento por Roompot Service de sus compromisos contractuales, aunque esté justificado por las restricciones impuestas para luchar contra la pandemia de COVID-19.⁴³

44. En estas circunstancias, estimo que el objeto del litigio principal corresponde a la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado miembro en donde está situado el bien arrendado. Solo podría suceder de otro modo si, con la cantidad reclamada, EM hubiera solicitado la indemnización de un perjuicio relacionado indirectamente con el uso de la propiedad arrendada.⁴⁴

45. Por consiguiente, con carácter subsidiario, si el Tribunal de Justicia considerase que el contrato entre EM y Roompot Service tiene por objeto la cesión del uso de un alojamiento vacacional, estimo que la regla de competencia exclusiva prevista en el artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento n.º 1215/2012 también sería aplicable, puesto que el litigio se refiere a los derechos y obligaciones dimanantes de tal contrato.

V. Conclusión

46. Habida cuenta de las consideraciones que preceden, propongo al Tribunal de Justicia que responda a la cuestión prejudicial planteada por el Landgericht Düsseldorf (Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf, Alemania) del siguiente modo:

«El artículo 24, punto 1, párrafo primero, del Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil,

debe interpretarse en el sentido de que,

con carácter principal, no está comprendido en su ámbito de aplicación el contrato en virtud del cual un profesional del turismo pone a disposición un alojamiento de vacaciones en un complejo vacacional, para un uso personal de corta duración;

con carácter subsidiario, está comprendida en su ámbito de aplicación la demanda de reembolso de una parte del precio pagado después de que una de las partes modificara las condiciones de un contrato relativo al arrendamiento de un alojamiento vacacional.»

⁴³ A modo de comparación, en el mismo contexto y en el marco de la Directiva 2015/2302 en materia de viajes combinados, véanse la sentencia de 12 de enero de 2023, FTI Touristik (Viaje combinado a las islas Canarias) (C-396/21, EU:C:2023:10), apartado 42, y las peticiones de decisión prejudicial actualmente pendientes ante el Tribunal de Justicia planteadas en el asunto Tuk Tuk Travel [C-83/22; las conclusiones de la Abogada General Medina presentadas en el asunto Tuk Travel (C-83/22, EU:C:2023:245) se leyeron el 23 de marzo de 2023] y en los asuntos acumulados DocLX Travel Events (C-414/22) y Kiwi Tours (C-584/22), en los que las conclusiones de la Abogada General Medina están pendientes de publicación.

⁴⁴ Véase la sentencia Rösler, apartado 29. Compárese con la sentencia Hacker, apartado 4.