

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta)
de 15 de enero de 1985 *

En el asunto 241/83,

que tiene por objeto una petición dirigida al Tribunal de Justicia, con arreglo al Protocolo de 3 de junio de 1971 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, por el Bundesgerichtshof, destinada a obtener, en el litigio pendiente ante dicho órgano jurisdiccional entre

Erich Rösler, con domicilio en Berlín,

y

Horst Rottwinkel, con domicilio en Bielefeld,

una decisión prejudicial sobre la interpretación del número 1 del artículo 16 del Convenio de 27 de septiembre de 1968 relativo a la competencia judicial y a la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil, y referida a la competencia exclusiva, en materia de derechos reales sobre bienes inmuebles y arrendamientos de bienes inmuebles, de los Tribunales del Estado contratante donde se halla sito el bien inmueble,

* Lengua de procedimiento: alemán.

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Cuarta),

integrado por los Sres.: G. Bosco, Presidente de Sala; P. Pescatore, A. O'Keefe, T. Koopmans y K. Bahlmann, Jueces;

Abogado General: Sir Gordon Slynn;
Secretaria: Sra. D. Louterman, administradora;

dicta la siguiente

Sentencia

(No se transcriben los antecedentes de hecho.)

Fundamentos de Derecho

- 1 Mediante resolución de 5 de octubre de 1983, recibida en el Tribunal de Justicia el 24 de octubre siguiente, el Bundesgerichtshof planteó, con arreglo al Protocolo de 3 de junio de 1971 (DO 1975, L 204, p. 28; EE 01/02, 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 (en lo sucesivo, «Convenio») (DO 1972, L 299, p. 32; EE 01/01, p. 186), dos cuestiones prejudiciales relativas a la interpretación del número 1 del artículo 16 de dicho Convenio.
- 2 Mediante contrato escrito de 19 de enero de 1980, el Sr. Horst Rottwinkel, parte demandante en el litigio principal, arrendó al Sr. Erich Rösler, parte demandada en el litigio principal, por el período comprendido entre el 12 de julio y el 2 de agosto de 1980, una vivienda situada en su casa de vacaciones en Cannobio, Italia, y cuyo alquiler, para cuatro personas, se fijó en 2.625 DM. A tenor de lo estipulado en el contrato, no se autorizaba el alojamiento de

visitas. Los gastos correspondientes a la electricidad, el agua y el gas debían liquidarse en función del consumo. También debía añadirse el pago de la limpieza al término del contrato. Por otra parte, las partes convinieron que el contrato se regiría por el Derecho alemán, estableciéndose Bielefeld como lugar de cumplimiento y fuero competente.

- 3 El demandante en el litigio principal pasó sus vacaciones en la casa al mismo tiempo que el demandado.
- 4 El 7 de enero de 1981, el demandante en el litigio principal entabló una acción ante el Landgericht Berlin, solicitando del demandado el resarcimiento por daños y perjuicios y el pago de los restantes gastos de arrendamiento a cargo de éste. Alega que, durante todas las vacaciones, el demandado en el litigio principal alojó a más de cuatro personas en la vivienda arrendada. Al haber sido excesivo el número de ocupantes, se produjeron continuos desbordamientos de la fosa séptica. Ello supuso una molestia insoportable por causa del olor. El número excesivo de ocupantes produjo igualmente molestias considerables desde el punto de vista del ruido.
- 5 Por todo ello, el descanso del demandante del litigio principal y el de su familia se vieron considerablemente perturbados. Como consecuencia de la pérdida del disfrute de sus vacaciones, el referido demandante solicita al demandado en dicho litigio una reparación pecuniaria por incumplimiento del contrato de arrendamiento, así como el reembolso de los gastos de viaje hasta el lugar de vacaciones. Solicita además, en virtud del contrato de arrendamiento, el pago de los gastos correspondientes al agua, a la electricidad y al gas, así como a la limpieza al término del contrato.
- 6 El Landgericht Berlin declaró la inadmisibilidad de la demanda por considerar que, a tenor del número 1 del artículo 16 del Convenio, únicamente son competentes para pronunciarse sobre tal demanda los órganos jurisdiccionales del Estado contratante en donde está sito el inmueble, es decir, Italia. El Kammergericht Berlin anuló la sentencia del Landgericht, con devolución de autos, para que nuevamente los examinara y dictara sentencia.
- 7 El demandado en el asunto principal interpuso un recurso de casación («Revision» alemana) ante el Bundesgerichtshof contra la sentencia del Kammergericht.

8 Por considerar que el litigio suscitaba cuestiones relativas a la interpretación del Convenio, mediante resolución de 5 de octubre de 1983, el Bundesgerichtshof suspendió el procedimiento y planteó al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones con carácter prejudicial:

«1) ¿Es aplicable el número 1 del artículo 16 del Convenio cuando un contrato de arrendamiento, celebrado entre dos partes domiciliadas en la República Federal de Alemania, sólo tiene por objeto la cesión de uso por un período limitado de una casa de vacaciones sita en Italia y cuando las partes contratantes han pactado la aplicación del Derecho alemán?

2) En el supuesto de que se responda afirmativamente, ¿también es aplicable el número 1 del artículo 16 del Convenio a acciones que tienen por objeto la indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento de un contrato de arrendamiento, especialmente la reparación del perjuicio resultante de la pérdida del disfrute de las vacaciones, así como pretensiones de pago de los gastos que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento, corresponden al arrendatario?»

9 La parte demandante afirma que el número 1 del artículo 16 no es aplicable al caso de autos. En su opinión, se trata de un contrato de arrendamiento de corta duración relativo a una casa de vacaciones, que desde el punto de vista económico se asemeja más a un contrato de hospedaje que a un contrato de arrendamiento en sentido propio. Las pretensiones formuladas consisten, en primer lugar, en la reparación de los daños y perjuicios causados por la pérdida del disfrute de las vacaciones y por el deterioro o la pérdida de bienes muebles. Por otra parte, el lugar de cumplimiento se sitúa en la República Federal de Alemania. En efecto, el contrato preveía que, especialmente, el pago del alquiler debía tener lugar en la República Federal de Alemania, en donde debían devolverse las llaves. Para resolver el litigio no se requiere en absoluto el reconocimiento judicial *in situ*.

10 El Gobierno de la República Federal de Alemania estima que el número 1 del artículo 16 del Convenio, conforme a su sentido y a su finalidad, no debe aplicarse a demandas que tengan su origen en contratos de arrendamiento de corta duración. Recuerda al respecto que, en su sentencia de 14 de diciembre de 1977, Sanders (73/77, ↔ Rec. p. 2383), este Tribunal de Justicia estableció que dicha disposición no debe interpretarse en un sentido más amplio de lo que

requiere su objetivo. La *ratio legis* del número 1 del artículo 16 reside, en primer lugar, en el hecho de que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y especialmente los contratos de arrendamiento de vivienda, están regulados por disposiciones generalmente complejas y cargadas de consideraciones de carácter social, siendo los órganos jurisdiccionales del Estado en donde dichas disposiciones están en vigor los que mejor pueden aplicarlas. Esta situación, sin embargo, no se presenta en aquellos contratos de arrendamiento cuyo objeto es la mera cesión temporal del uso de una casa de vacaciones sita en el extranjero. En este caso, los intereses afectados no exigen la aplicación de las disposiciones de la legislación social en materia de contratos de arrendamiento. En la legislación alemana, por ejemplo, la cesión temporal del uso de viviendas, categoría a la que pertenece el arrendamiento de casas de vacaciones, se excluye expresamente de la legislación social en materia de contratos de arrendamiento.

- 11 Según el Gobierno de la República Federal de Alemania, la inoportunidad de aplicar también el número 1 del artículo 16 a los contratos de arrendamiento de alojamientos para vacaciones se impone con particular evidencia cuando, como en el caso de autos, las partes han sometido sus relaciones contractuales exclusivamente a la jurisdicción y a la ley alemanas. En el caso de autos no se cumple el primer objetivo que persigue la vinculación del procedimiento al Tribunal del lugar de situación, a saber, hacer posible la aplicación de las disposiciones imperativas del ordenamiento jurídico del lugar de situación, haciendo coincidir el fuero y el Derecho aplicable, simplificando, en definitiva, el procedimiento.
- 12 Otro objetivo perseguido por el número 1 del artículo 16 es evitar que el arrendatario de una vivienda, que, por regla general, es la parte más débil socialmente, esté en una situación aún más perjudicial derivada del hecho de que la vista tenga lugar ante un Tribunal situado lejos de su domicilio. Este objetivo tampoco afecta a los contratos de arrendamiento de casas de vacaciones, porque normalmente el arrendatario no tiene su domicilio en el lugar donde está situada la casa de vacaciones y no necesita una protección especial desde el punto de vista social.
- 13 En relación con la segunda cuestión, el Gobierno de la República Federal de Alemania recuerda que, en su sentencia de 14 de diciembre de 1977, antes citada, este Tribunal de Justicia estimó que, en materia de contratos de

arrendamiento de bienes inmuebles propiamente dichos, es decir, en particular, de litigios entre arrendadores y arrendatarios relativos a la existencia o a la interpretación de un contrato de arrendamiento o a la reparación de los desperfectos causados por el arrendatario, así como al desalojo de los locales, la atribución de una competencia exclusiva a los Tribunales del país en donde se hallare sito el inmueble se explica por consideraciones particulares sobre los arrendamientos de bienes inmuebles. Según el ponente del Comité de expertos sobre el Convenio (DO 1979, C 59, p. 1), el principio de la competencia exclusiva no se aplica a las acciones judiciales que tengan únicamente por objeto el pago del alquiler, puesto que dichas acciones pueden considerarse como independientes del inmueble arrendado. Esto debería aplicarse, con mayor razón, a aquellas acciones cuyo objeto es la reparación del perjuicio indirecto derivado del incumplimiento del contrato por alguna de las partes y que no guarde relación alguna con el propio bien arrendado. Así, no entran dentro del ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16 del Convenio las demandas por daños y perjuicios entabladas por el demandante como consecuencia de la pérdida del disfrute de sus vacaciones y por los gastos de viaje inútilmente desembolsados. Tampoco existe competencia exclusiva alguna por lo que respecta a aquellas demandas relativas al pago de los gastos a cargo del arrendatario, que forman parte del alquiler global.

- 14 El Gobierno del Reino Unido considera que el objetivo del número 1 del artículo 16 debe determinarse por referencia al tipo de acción relativa a la propiedad inmobiliaria, antes que a la naturaleza del contrato de arrendamiento o a otros intereses en dicha propiedad. En el caso de autos, el demandante no reclama el pago del alquiler, sino la reparación de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del contrato y las pérdidas que de ello se derivan. Las pretensiones del demandante no encajan dentro de la categoría de litigios mencionada por este Tribunal de Justicia en la sentencia Sanders, antes mencionada. El interés en una recta administración de la Justicia no exige que aquellas acciones que, como en el caso de autos, tienen por objeto el incumplimiento de las condiciones de un contrato de arrendamiento o las pérdidas que de ello se derivan, se atribuyan a la competencia exclusiva de los órganos jurisdiccionales del Estado en donde está situada la propiedad. Argumentos similares pueden invocarse en relación con los gastos a cuenta del arrendatario, en particular los correspondientes al consumo de gas, electricidad y agua, así como a la limpieza. Las demandas relativas a la pérdida o al deterioro de los enseres enumerados en el inventario no se refieren al bien

inmueble arrendado y no deben considerarse como litigios cuyo objeto es el arrendamiento de bienes inmuebles, en el sentido del número 1 del artículo 16 del Convenio. Para que este precepto sea de aplicación, el litigio debería tener por objeto la determinación, la alegación o el cumplimiento de derechos relativos a la posesión o bien a la extinción de este tipo de derechos.

- 15 El Gobierno de la República Italiana estima que no puede excluir la aplicación de dicha disposición lo expuesto por el órgano jurisdiccional nacional, a saber, que existen consideraciones de oportunidad en favor de no aplicar el número 1 del artículo 16 en el caso de que el contrato de arrendamiento tenga únicamente por objeto la cesión temporal del uso de un alojamiento de vacaciones, cuando las partes estén domiciliadas en un Estado distinto de aquél donde se hallare sito el bien inmueble y hayan pactado que el contrato se regirá por el Derecho material del Estado del domicilio. El principio enunciado por el número 1 del artículo 16 no distingue entre períodos de arrendamiento largos y cortos, ni entre los diferentes usos a los que esté destinado el inmueble: profesional, mercantil, agrícola, para vivienda, para vacaciones, etc. Carece de importancia el hecho de que ninguna de las partes contratantes resida en el Estado en el que está sito el bien inmueble. De hecho no puede admitirse la alegación basada en la cláusula relativa a la aplicación del Derecho de un Estado miembro distinto de aquél donde se hallare sito el inmueble. En todo caso, al menos en ciertos supuestos, la cláusula no sería válida (por ejemplo, si dicha cláusula tuviera por objeto defraudar la normativa italiana en materia de alquileres de precios justos de alquiler). Si se admitiera que un acuerdo de este tipo, integrado por una cláusula de prórroga de competencia, puede incluso privar de competencia al Juez del Estado en donde se encuentra el inmueble, se abriría la posibilidad de sustraerse a las normas imperativas de este Estado.
- 16 Por lo que respecta al pago de los gastos accesorios, no cabe duda alguna, en opinión del Gobierno de la República italiana, acerca de la posibilidad de incluirlos en el propio contrato de arrendamiento, puesto que constituyen una obligación contractual a cargo del arrendatario. La competencia exclusiva contemplada por el número 1 del artículo 16 debería ser evidente en el supuesto de un litigio relativo a dichos gastos. La posibilidad de sustraer semejantes litigios a la competencia del Juez del Estado en donde se hallare sito el bien inmueble puede eludir las normas imperativas, gracias a pactos hábiles.

17 La Comisión expone que, en determinados Estados miembros, las viviendas amuebladas, en general, y los alojamientos para vacaciones, en particular, no entran explícita o implícitamente dentro del ámbito de aplicación material de las normativas particulares destinadas a proteger a los arrendatarios. Estima dicha Institución que, por lo tanto, la cesión a título oneroso del uso de viviendas y, en particular, de viviendas amuebladas para vacaciones no está comprendida dentro del ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16.

18 A tenor del artículo 16 del Convenio:

«Con independencia del domicilio, tendrán competencia exclusiva:

- 1) en materia de derechos reales inmobiliarios y de arrendamientos de inmuebles, los Tribunales del Estado contratante en que el inmueble esté sito;

[...]»

19 La competencia exclusiva prevista por el número 1 del artículo 16 en favor de los Tribunales del Estado contratante donde está situado el inmueble se debe a la estrecha relación de los arrendamientos con el régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria y con las disposiciones, de carácter generalmente imperativo, que regulan su uso, como las normas relativas al control del nivel de los alquileres y a la protección de los derechos de los arrendatarios de fincas rústicas y urbanas.

20 Además, el número 1 del artículo 16 pretende garantizar un reparto racional de las competencias, dando preferencia al órgano jurisdiccional competente por razón de su proximidad al lugar donde se hallare sito el inmueble, por cuanto es el que mejor puede conocer directamente las situaciones de hecho vinculadas a la celebración y cumplimiento de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

21 La cuestión planteada por el Bundesgerichtshof pretende determinar si pueden admitirse excepciones a la norma general del artículo 16, sin que exista ninguna indicación en el texto de esta disposición, debido al carácter particular de determinados arrendamientos, como el arrendamiento de corta duración de viviendas de vacaciones.

- 22 A este respecto procede subrayar, como acertadamente ha indicado el Gobierno italiano, que cualquier excepción a la norma general del número 1 del artículo 16 implica el riesgo de que se extienda, lo cual puede cuestionar la aplicación de las normas nacionales que rigen el uso de la propiedad inmobiliaria.
- 23 Hay que tener en cuenta, además, la inseguridad que generaría el hecho de que el Juez admitiese excepciones a la norma general del número 1 del artículo 16, que tiene la ventaja de definir, en cualquier circunstancia, una atribución de competencia unívoca y cierta, respetando, de esta manera, el objetivo del Convenio, que consiste en fijar atribuciones de competencia ciertas y previsibles.
- 24 De lo dicho se infiere que dicha disposición se aplica a cualquier contrato de arrendamiento de propiedad inmobiliaria, independientemente de sus características particulares.
- 25 Procede, pues, responder a la primera cuestión que el número 1 del artículo 16 del Convenio es aplicable a cualquier contrato de arrendamiento de un bien inmueble, aunque sea de duración limitada y aun cuando sólo se refiera a la cesión de uso de una casa de vacaciones.
- 26 Por lo que respecta a la segunda cuestión, procede observar que el Convenio atribuye una competencia exclusiva «en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles». En su sentencia de 14 de diciembre de 1977, antes citada, el Tribunal de Justicia estimó que esta expresión abarca, en particular, los litigios entre arrendadores y arrendatarios relativos a la existencia o interpretación de contratos de arrendamiento o a la reparación de los desperfectos causados por el arrendatario. Debe señalarse que esta enumeración no es exhaustiva. Con justo criterio, el Gobierno de la República Italiana alega que los litigios relativos al pago del alquiler entran dentro de esta competencia exclusiva. En efecto, iría en contra de uno de los objetivos de la disposición que nos ocupa, a saber, la correcta aplicación de la normativa nacional en materia de arrendamientos, excluir de dicha competencia exclusiva aquellos litigios que, por lo menos en algunos Estados miembros, son objeto de disposiciones legislativas especiales, como la normativa italiana en materia de precios justos de alquiler.

- 27 El contrato de arrendamiento contiene, por regla general, cláusulas relativas a la cesión al arrendatario del bien inmueble arrendado, a su uso, a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario con relación a su mantenimiento en buen estado, a la duración del arrendamiento y a la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, al alquiler y a los demás gastos accesorios a cargo del arrendatario, como los correspondientes al consumo de agua, de gas y de electricidad.
- 28 Los litigios relativos a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento entran dentro del ámbito de aplicación del número 1 del artículo 16 del Convenio –«en materia de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles». Por el contrario, los litigios que sólo se relacionan indirectamente con el uso de la propiedad arrendada, como los referentes a la pérdida del disfrute de las vacaciones y los gastos de viaje, no corresponden a la competencia exclusiva contemplada por dicho artículo.
- 29 Procede responder a la segunda cuestión que corresponde a la competencia exclusiva de los Tribunales del Estado donde se hallare sito el bien inmueble, prevista por el número 1 del artículo 16 del Convenio, cualquier litigio relativo a la existencia o interpretación de los contratos de arrendamiento, su duración, la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, la reparación de los desperfectos causados por el arrendatario o el cobro del alquiler y de los demás gastos accesorios que debe pagar el arrendatario, como los de consumo de agua, gas y electricidad. Los litigios relativos a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento están comprendidos dentro del ámbito de esta competencia exclusiva. Por el contrario, aquellos litigios que sólo se relacionan indirectamente con el uso de la propiedad arrendada, como los referentes a la pérdida del disfrute de las vacaciones y los gastos de viaje, no corresponden a la competencia exclusiva contemplada por dicho artículo.

Costas

- 30 Los gastos efectuados por los Gobiernos de la República Federal de Alemania, de la República Italiana y del Reino Unido, y por la Comisión de las Comunidades Europeas, que han presentado observaciones ante este Tribunal

de Justicia, no pueden ser objeto de reembolso. 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 (Sala Cuarta),

pronunciándose sobre las cuestiones planteadas por el Bundesgerichtshof mediante resolución de 3 de octubre de 1983, declara:

- 1) **El número 1 del artículo 16 del Convenio de 27 de septiembre de 1968 es aplicable a cualquier contrato de arrendamiento de un bien inmueble, aunque sea de duración limitada y aun cuando sólo se refiera a la cesión de uso de una casa de vacaciones.**
- 2) **Corresponde a la competencia exclusiva de los Tribunales del Estado donde se hallare sito el bien inmueble, prevista por el número 1 del artículo 16 del Convenio, cualquier litigio relativo a las obligaciones respectivas del arrendador y del arrendatario derivadas del contrato de arrendamiento, y, en particular, los que tienen por objeto la existencia o interpretación de los contratos de arrendamiento, su duración, la restitución de la posesión del bien inmueble al arrendador, la reparación de los desperfectos causados por el arrendatario, o el cobro del alquiler y de los demás gastos accesorios que debe pagar el arrendatario, como los de consumo de agua, gas y electricidad. Por el contrario, aquellos litigios que sólo se relacionan indirectamente con el uso de la propiedad arrendada, como los**

referentes a la pérdida del disfrute de las vacaciones y los gastos de viaje, no corresponden a la competencia exclusiva contemplada por dicho artículo.

Bosco

Pescatore

O'Keeffe

Koopmans

Bahlmann

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 15 de enero de 1985.

El Secretario
P. Heim

El Presidente de la Sala Cuarta
G. Bosco