

Sobre la competencia exclusiva de los tribunales del Estado en que esté sito un inmueble

(STJUE de 16 de noviembre del 2023, C-497/22)

El foro de competencia exclusiva del artículo 24. 1 del Reglamento Bruselas I *bis* no se extiende a los contratos de arrendamiento que incluyen prestaciones complementarias que constituyen servicios que generalmente se prestan en el marco de un contrato complejo de organización de una estancia.

ELISA TORRALBA MENDIOLA

Profesora titular de Derecho Internacional Privado de la Universidad Autónoma de Madrid
Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

El artículo 24.1 del Reglamento Bruselas I *bis* prevé lo siguiente:

Son exclusivamente competentes, sin consideración del domicilio de las partes [...] 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.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea responde en este caso a una petición de decisión prejudicial planteada por el Tribunal Regional de lo Civil y Penal de Düsseldorf en la que se pregunta sobre la delimitación de las pretensiones que pueden entenderse incluidas en la competencia exclusiva.

Dicho tribunal recuerda que las disposiciones del artículo 24.1 del Reglamento Bruselas I bis, en cuanto excepciones a la regla general de competencia de los tribunales del Estado miembro del domicilio del demandado, deben ser objeto de una interpretación restrictiva que no vaya más allá de lo exigido por su objeto. Esta regla se justifica, en el caso de los arrendamientos, en la complejidad de la relación propietario-arrendatario, que se rige por legislaciones particulares (algunas de ellas de carácter imperativo) del Estado en el que esté situado el inmueble objeto del arrendamiento (por ejemplo, las que determinan quién es el responsable del mantenimiento del inmueble y del pago de los impuestos sobre él, las que regulan los deberes del ocupante del inmueble frente a los vecinos o las que controlan o limitan el derecho del propietario a recuperar la posesión del inmueble al término del arrendamiento).

En esa línea, para determinar si un litigio está incluido en el ámbito de esta competencia exclusiva, es necesario examinar, por un lado, si se refiere a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble y, por otro, si el objeto del litigio está directamente relacionado con los derechos y las obligaciones que se derivan de dicho contrato.

En el caso, el contrato se había celebrado entre un particular y un profesional del turismo; el segundo ponía a disposición del primero un bungalow situado en un parque acuático explotado por este profesional; se pactaba, además, la prestación de otros servicios como la oferta —en la página web de la demandada— de diversos bungalós equipados de distintas maneras, la reserva del bungalow elegido por los clientes, la recepción del cliente a su llegada y la entrega de llaves, el suministro de ropa de cama y la limpieza al final de la estancia.

En esas circunstancias, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea entiende que, sin perjuicio de que la valoración concreta corresponda al órgano juris-

dicional remitente, las prestaciones pactadas en el contrato que se refieren a los servicios de información y consejo, de reserva y de recepción, junto con la cesión del uso, forman parte de la oferta que propone un profesional del turismo a cambio de un precio global y constituyen servicios que generalmente se prestan en el marco de un contrato complejo de organización de una estancia que no respondería a la calificación de «contrato de arrendamiento» a los efectos de aplicar el citado artículo 24.1.

Por otro lado, es necesario examinar en qué condición interviene el demandado en la relación contractual controvertida. El hecho de que no sea el propietario de la vivienda, sino que se subroga en los derechos de éste, no modifica por sí solo la eventual calificación del contrato como contrato de arrendamiento de un bien inmueble. No obstante, que actúe en calidad de profesional del turismo y ofrezca, en el marco de una estancia organizada, servicios suplementarios en consideración a los cuales se acepta la oferta, sí que puede constituir un indicio de la naturaleza compleja del contrato. En el caso, la puesta a disposición de una vivienda en un complejo vacacional que cuenta con estructuras estandarizadas de alojamiento que forman un conjunto homogéneo explotado por un profesional del turismo (como la demandada) y la oferta de una estancia a cambio de un precio global que refleja la calidad y la importancia del conjunto de las prestaciones ofrecidas en ese complejo vacacional, parecen abogar en favor de la exclusión del contrato controvertido del ámbito de aplicación del artículo 24.1 del Reglamento Bruselas I bis.

El paso siguiente, del que ya no se ocupa la sentencia, consistiría en determinar si la relación descrita se puede calificar de consumo y si el supuesto estaría incluido en el foro de protección recogido en el artículo 18 del Reglamento Bruselas I bis, que atribuiría competencia a los tribunales alemanes,

que son los del domicilio del consumidor. Caso de recibir esa calificación, la aplicación de las normas en materia de ley aplicable a los contratos de consumo recogidas en el Reglamento Roma I no resulta automática, sino que dependerá, a su vez, de que el supuesto se incluya en la delimitación

que hace esta regla (y se excluirá, por ejemplo, si, como parece ocurrir en el caso, «los servicios deban prestarse al consumidor, exclusivamente, en un país distinto de aquel en que el mismo tenga su residencia habitual», según su artículo 6.4 (véase al respecto este [enlace](#)).

Advertencia legal: El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

Para más información, consulte nuestra web www.ga-p.com, o diríjase al siguiente e-mail de contacto: info@ga-p.com.